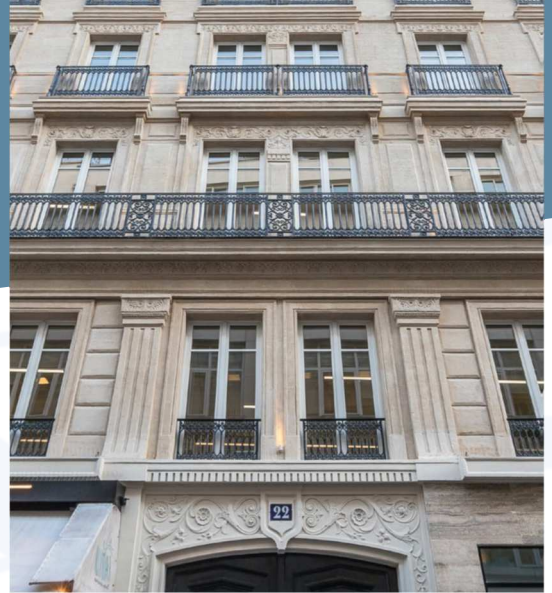


COMMUNICATION COVID-19



Compte tenu de la situation, nous souhaitons vous informer des mesures prises par AEW Ciloger pour gérer la situation exceptionnelle à laquelle nous faisons tous face depuis le déclenchement de la pandémie du Coronavirus (Covid-19). Depuis la propagation du virus à l'Europe, nous avons mis en place un certain nombre de procédures afin de protéger la santé de nos employés et de nos clients notamment par la restriction des déplacements et le respect du confinement quand cela est nécessaire. Je vous confirme que notre priorité reste la santé et le bien-être de nos collaborateurs et de nos clients et la continuité de notre activité dont la gestion des actifs.

Suite aux annonces gouvernementales de ces derniers jours, nous avons déclenché notre plan de continuité d'activité (PCA), et généralisé le travail à distance pour nos collaborateurs, à l'exception de ceux qui exercent des activités critiques, pour lesquels nous avons mis en œuvre toutes les consignes de protection. Je peux vous assurer que nous sommes totalement équipés pour cela et nous restons tout à fait opérationnels, puisqu'environ 90% de nos équipes sont en capacité et équipés pour travailler à distance. Nous avons également pris les dispositions nécessaires pour que tous les déplacements et réunions soient remplacés par des conférences téléphoniques ou des visio-conférences.

Nous sommes mobilisés et solidaires dans cette période inédite pour continuer à gérer vos actifs sans faille et suivre le développement de la situation afin de mettre en œuvre les meilleurs dispositifs possibles, pour la gestion des actifs que vous nous avez confiés en conformité avec nos obligations réglementaires.

Les marchés financiers ont immédiatement réagi à l'annonce des mesures de confinement. Qu'en est-il pour l'immobilier ?

Si les marchés boursiers restent à leur niveau actuel, nous pourrions certes nous attendre à une baisse des prix immobiliers, mais à un rythme beaucoup plus lent, et dans une mesure sans doute plus faible que pour les actions. Dans l'immédiat, les acteurs s'emploient à mener à leur terme les transactions immobilières en cours, sans renégociation de prix. Prochainement, les volumes d'investissement devraient baisser, du simple fait des mesures de confinement, qui empêchent notamment les visites d'actifs.

A court terme, les investisseurs devraient par ailleurs être protégés des fluctuations des loyers de marché par la poursuite des baux en cours, les besoins de surfaces des utilisateurs et la qualité de signature des locataires. L'impact éventuel diffère selon l'activité des locataires et sera notamment lié aux aménagements de loyers consentis par les bailleurs, afin d'accompagner les activités les plus touchées par cette crise, en particulier celles qui ne relèvent pas des premières nécessités (commerces non-alimentaires, hôtellerie, logistique pour certaines catégories). Les activités ayant les moyens d'adaptation aux politiques de distanciation sociale (notamment le bureau avec le télétravail) ou n'en subissant pas ou peu les restrictions (commerces alimentaires ou pharmacies, et résidentiel) ne devraient pas être affectées.

Enfin, les mesures fiscales et monétaires, les garanties temporaires de prêts et exemptions fiscales qui continuent d'être annoncées visent à limiter l'impact de cette crise, à la fois pour les consommateurs, les entreprises, les banques, et donc par voie de conséquence, pour les investisseurs.

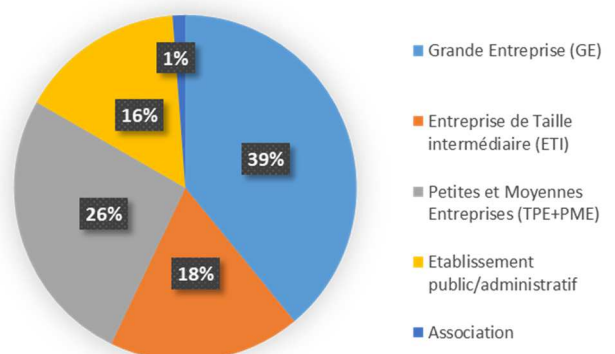
Quelles mesures ont été mises en œuvre ?

Tout d'abord, AEW Ciloger a adapté son fonctionnement aux mesures de confinement, et ses équipes sont mobilisées pour assurer la continuité du service et la gestion de sociétés gérées.

Ses gérants prennent actuellement les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par l'obligation de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement).

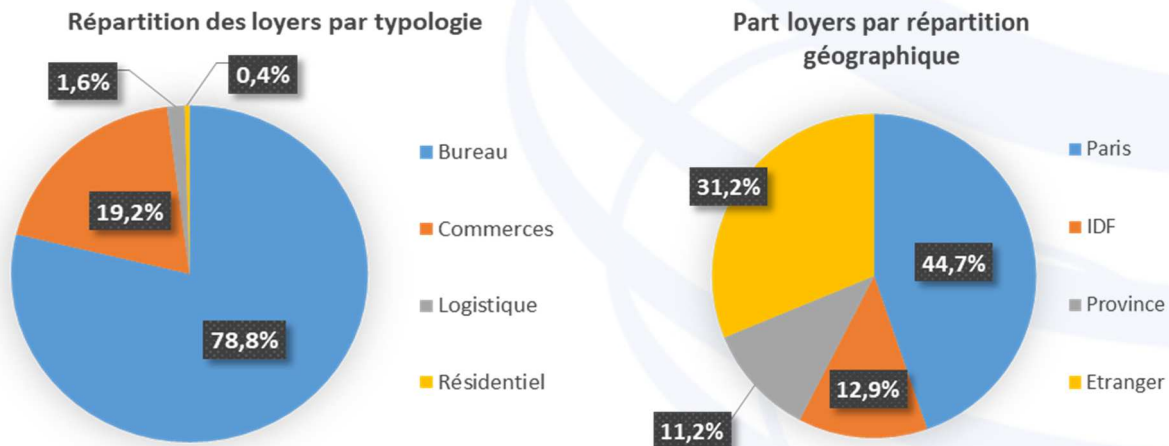
Dans ce sens, la déclaration des associations et fédérations représentatives des bailleurs consistant notamment à généraliser la mensualisation et la suspension des loyers au bénéfice des TPE et des PME a été mise en œuvre. Il s'agit d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Répartition des locataires d'Assurimmeuble par taille



Quels impacts pour Assurimmeuble ?

Fondamentalement, Assurimmeuble est bien armé par la qualité de son patrimoine, axé sur des actifs classiques localisés sur des marchés profonds et loués à des locataires sélectionnés pour leur qualité de signature. Il a été constitué, année après année, dans la durée, sur des bases de prix d'achat correspondant à des époques diverses, et sont aujourd'hui particulièrement bien diversifiés, tant par typologie de locataires que par zone géographique. Le patrimoine Assurimmeuble totalise 84 immeubles dont l'exposition à la typologie commerce non-alimentaire représente 17% du revenu locatif.



Au 31/12/2019, le patrimoine bénéficie d'un taux d'occupation élevé à 90,3 % avec une durée résiduelle longue des baux de 4,2 années, et est constitué d'immeubles de qualité nécessitant peu ou pas de restructuration majeure, ce qui atténuera l'impact devant être appréhendé du fait de :

- (i) le ralentissement de la dynamique de commercialisation lié aux mesures de confinement et de distanciation sociales déployées en Europe, et
- (ii) l'arrêt de la majorité des chantiers sur les immeubles concernés.

Concernant le rendement d'Assurimmeuble, il est trop tôt pour identifier l'éventuel effet des accompagnements et aménagements consentis aux locataires en difficulté, mais ces impacts devraient être ponctuels au regard de la détention long-terme du placement Assurimmeuble pour les porteurs de parts.

De la même manière, il est prématuré d'anticiper l'impact sur les valeurs des immeubles tant les experts immobiliers n'ont pas de visibilité sur la propagation de la pandémie et la durée des mesures imposées par le gouvernement.

En tout état de cause, le patrimoine d'Assurimmeuble dispose de qualités intrinsèques, précédemment citées, de localisation, de qualité des immeubles et de qualité de signatures des locataires contribuant à limiter ces effets.

Le Gérant