

## Einschätzung der Auswirkung der Coronavirus-Situation auf die von der Procimmo SA verwalteten Immobilienfonds

Zürich, 20. April 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Liebe Investoren

**Die Situation mit dem Coronavirus (COVID-19) ist in den letzten Wochen schwierig geblieben, wobei die wirtschaftlichen Auswirkungen weiterhin schwer abzuschätzen sind. Auch die Auswirkungen auf die Immobilienbranche können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Die durchgeführten «Stress Tests» der Fonds der Procimmo SA zeigen auf, dass von keinen signifikanten Abweichungen der Dividendenausschüttung auszugehen ist.**

Die Procimmo SA hat kürzlich «Stress Tests» der verschiedenen Fonds durchgeführt und als Grundlage das Basisszenario des [SECO](#) vom 19. März 2020 herangezogen, welches von einer Rezession im ersten und einer Erholung im zweiten Semester 2020 sowie einem positiven BIP-Wachstum im Jahr 2021 ausgeht. Dies unter der Voraussetzung, dass die epidemiologische Lage sich stabilisiert. In einem zweiten Schritt hat die Procimmo SA alle Mieter der Gewerbe-, Kommerz- und Industrieimmobilien segmentiert und analysiert sowie Ausfall-, Verzögerungs- oder Mietzinsrabattwahrscheinlichkeiten berechnet. Die Procimmo SA kontrolliert täglich die Mietzinseinnahmen ihrer Fonds und analysiert allfällige Anomalien verglichen zu bisherigen Quartalen. Die nachfolgenden Aussagen stellen die Sicht der Procimmo SA per 16. April 2020 dar.

### « Stress Tests »

Vor dem Hintergrund dieser ausserordentlichen Situation bezüglich COVID-19 hat die Procimmo SA verschiedene interne Simulationen («Stress Tests») für jeden ihrer verwalteten Immobilienfonds durchgeführt, in denen es hauptsächlich darum geht, sämtliche Risiken zu analysieren, insbesondere aber das Ausfall- und Leerstandsrisiko von Mietern abzuschätzen und die Konsequenzen in den Fonds zu antizipieren.

### Mieter

Gleichzeitig ist die Procimmo SA daran, in Zusammenarbeit mit ihren Liegenschaftsverwaltungen mit Mietern der Fonds-Liegenschaften den Dialog zu führen, insbesondere in Fällen, in denen die Vermögensverwalterin vonseiten Mieter mit dem Wunsch einer Mietzinsreduktion bzw. einer vorübergehenden Mietzinssistierung kontaktiert wurden. Die Procimmo SA sucht dabei individuell nach Lösungen, die für beide Seiten (Eigentümer und Mieter) tragbar sind, dies aber immer auch vor dem Hintergrund, dass die angestrebte Lösung aus Investorensicht vertretbar

ist. Dabei favorisiert Procimmo SA insbesondere den Zahlungsaufschub sowie das Heranziehen der Mietzinsgarantie, welche dann über die nächsten Monate wieder komplett zurückzubezahlen ist. Per 16. April 2020 hat die Procimmo SA rund 5% bis 15% Anfragen von Mietern (Mietzinsstundung oder Mietreduktion) über die verschiedenen Fonds erhalten, in denen sich mehrere Tausend Gewerbemieten befinden. Die Vermögensverwalterin analysiert jede Anfrage auf ihre Legitimität und führt mit jedem einzelnen Mieter Gespräche.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass das aktive Asset Management der Immobilien, die gut diversifizierten Gewerbefonds sowie die soliden Reserven es erlauben, die aktuelle Dividendenpolitik aufrecht zu erhalten. Je nach Produkt werden die Kosten optimiert oder andere Massnahmen umgesetzt. Die Gewerbefonds sind auf dynamische Zeiten ausgerichtet und dafür gut aufgestellt. Bei den Wohnimmobilienfonds sieht die Procimmo SA zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei grundsätzliche Verschiebungen.

Folgende Aussagen können derzeit (16. April 2020) zu den nachstehenden von der Procimmo SA verwalteten Immobilienfonds im Einzelnen gemacht werden:

**Die Resultate der «Stress Tests» der jeweiligen Fonds:**

<a href="#">PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">STREETBOX REAL STATE FUND</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">IMMO 56 (FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONEL I56)</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">POLYMEN FONDS IMMOBILIER</a>	<a href="#">9</a>

Bei weitergehenden Fragen zu den einzelnen Immobilienfonds, bitten wir Sie, uns unter untenstehender Adresse zu kontaktieren.

Die Procimmo SA nimmt die aktuelle Situation sehr ernst und ist sich bewusst, dass sie Investoren Sorge bereitet. Wir möchten Ihnen jedoch hiermit versichern, dass wir alles Mögliche unternehmen, um die uns anvertrauten Anlagen weiterhin sicher und nachhaltig zu verwalten.

Freundliche Grüsse

**Procimmo SA**

Patrick Djizmedjian  
Head Communications and Investor Relations

PROCIMMO SA / T: +41 (0)43 817 70 43 / M: +41 (0)79 642 88 60 / [pdj@procimmo.ch](mailto:pdj@procimmo.ch)

---

## RESULTATE DER STRESS TESTS

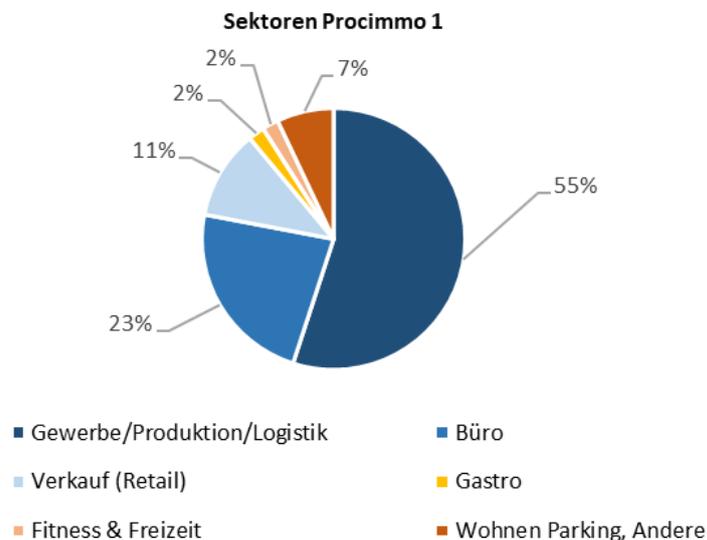
---

---

## PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

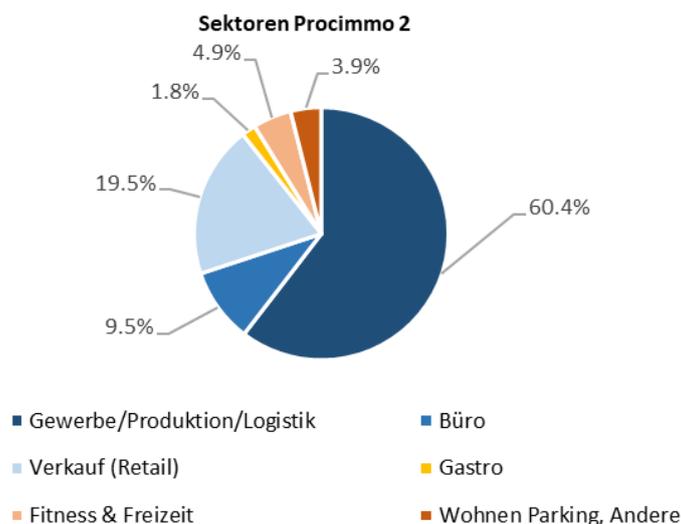
---

- Der Procimmo Swiss Commercial Fund profitiert von einer ausgezeichneten Diversifikation an Erträgen mit mehr als 1'300 aktiven Mietern in verschiedenen Bereichen.
- Der Grossteil der Flächen ist tätigkeits- und industriell geprägt und ist von den Massnahmen des Bundesrates nur geringfügig oder nicht direkt betroffen (d.h. vorübergehend untersagte Tätigkeiten wie Restaurants, nicht lebensnotwendige Geschäfte, Coiffeur-Salons oder Sportaktivitäten). Die Exponierung gegenüber Verkaufsflächen bleibt begrenzt.
- Die Vermögensverwalterin hat «Stress Tests» durchgeführt und schätzt das Liquiditätsrisiko, d.h. das Risiko vorübergehender Mietstundungen, je nach dem verwendeten Szenario auf zwischen 10% und 15% der Einnahmen für das letzte Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020. Dieser Rückgang dürfte in den kommenden Quartalen positiv ausgeglichen werden. Es werden zusammen mit den Mietern verschiedene Alternativen geprüft, darunter der Entzug der Miete aus der Bankgarantie, wobei sich der Mieter verpflichtet, den entnommenen Betrag über einen bestimmten Zeitraum wieder aufzufüllen.
- Laufende Entwicklungsprojekte und Renovationen werden fortgesetzt, wobei zusätzliche Gesundheitsmassnahmen berücksichtigt werden.
- Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf den Fonds moderat sein werden und in Abhängigkeit von wirtschaftlichen Entwicklungen und den Massnahmen des Bundes regelmässig analysiert werden. Die Vermögensverwalterin ist der Ansicht, dass die Dividende 2020 für das am 30.06.2020 endende Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinflusst wird und die Ausschüttung den ursprünglichen Prognosen entspricht.



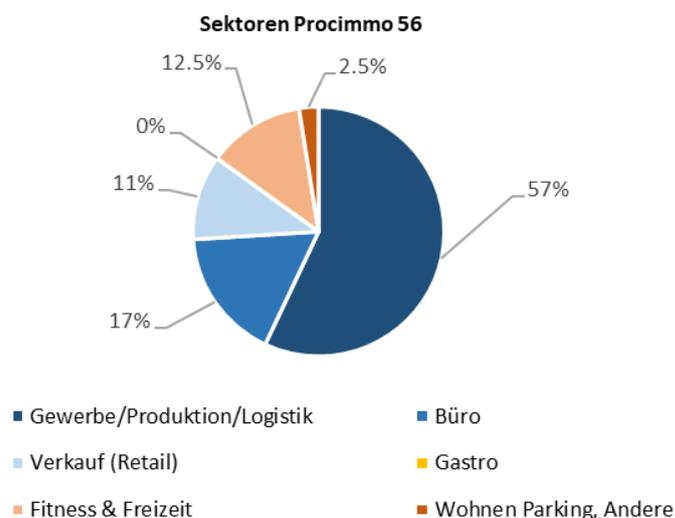
## PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

- Einfluss auf die Mietzinseinnahmen: Der Procimmo Swiss Commercial Fund II verfügt über eine breite Mieterschaft mit über 400 verschiedenen Mietern, welche in verschiedenen Branchen tätig sind, und ist somit sehr gut diversifiziert.
- Fast die Hälfte der Mietzinseinnahmen im Fonds werden von Mietern im Bereich der Produktion und Lagerung gestellt, welche ihren Betrieb auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise weiter aufrecht halten können. Unter diesen Mietern sind sehr solvente Grossmieter, welche von der aktuellen Situation sogar profitieren können.
- Per 16.03.2020 hat der Bundesrat im Zusammenhang mit der Covid-19-Krise, die Schliessung aller Läden (ausser Lebensmittelhandel und Gesundheitsversorgung), Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe angeordnet. Von dieser Schliessung sind im Portfolio Mietflächen betroffen, welche 19% der Mietzinseinnahmen generieren. Diese Mieter werden individuell betreut und es werden je nach Situation mit diesen Mietern Lösungen gesucht. Per 10.04.2020 wurden auf Seiten der Mietzinseinnahmen keine nennenswerten Rückgänge vermerkt, was als positiv gewertet werden kann.
- Bauprojekte: Die baulichen Aktivitäten im Fonds wurden so geplant, dass aktuelle Projekte unter Einhaltung der Schutzmassnahmen fertig gestellt werden können.
- Aussicht Dividende: Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation wurden verschiedene Szenarien simuliert, bei welchen über das Geschäftsjahr (endet per 30.09.2020) von Mietverlusten zwischen 5% und 10% zum Budget ausgegangen wurde. Um für das Geschäftsjahr 2019/2020 eine stabile Dividendenzahlung von CHF 5.00 sicherzustellen, wurden je nach Szenario jeweils die notwendigen Massnahmen (Kosteneinsparungen, Zurückstellung von Investitionen, etc.) getroffen.



## PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

- Das Portfolio besteht aus rund 200 Mietern, von denen rund zehn Einzelmietern sind. Berücksichtigt man die Art der Aktivitäten, so sind 23.5% von den Schutzmassnahmen betroffen, die der Bundesrat infolge des COVID-19 eingeführt hat. Wenn man diese Elemente berücksichtigt, bleibt das Risiko relativ tief, da diese Mieter nur einen Viertel der Jahreserträge ausmachen. Bislang sind die Einnahmen für den Monat März 2020 normal eingetroffen und diejenigen vom Monat April sehen ermutigend aus.
- Die Vermögensverwalterin hat «Stress Tests» durchgeführt und schätzt, dass das vorübergehende Risiko bei den einzunehmenden Mieten für das zweite Quartal zwischen 18% und 25% liegt. Diese Situation sollte sich in den nächsten Quartalen ausgleichen.
- Um die Mieter in dieser schwierigen Zeit bestmöglich zu unterstützen, prüft die Vermögensverwalterin die Situation jedes einzelnen Mieters von Fall zu Fall und schlägt insbesondere vor, die fällige Miete von den bei der Unterzeichnung des Mietvertrags festgelegten Mietgarantien abzuziehen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Mieter, seine Garantie innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu erfüllen.
- Der Fonds profitiert bereits von sehr geringen Unterhalts- und Betriebskosten. Daher gibt es keine Pläne, diese zu reduzieren.
- Die verschiedenen laufenden Bauarbeiten werden unter Einhaltung der vom Bundesrat festgelegten Gesundheitsrichtlinien normal fortgesetzt.
- Unter Berücksichtigung dieser verschiedenen Elemente ist die Vermögensverwalterin der Ansicht, dass die Dividende für 2020 wie geplant beibehalten werden kann.

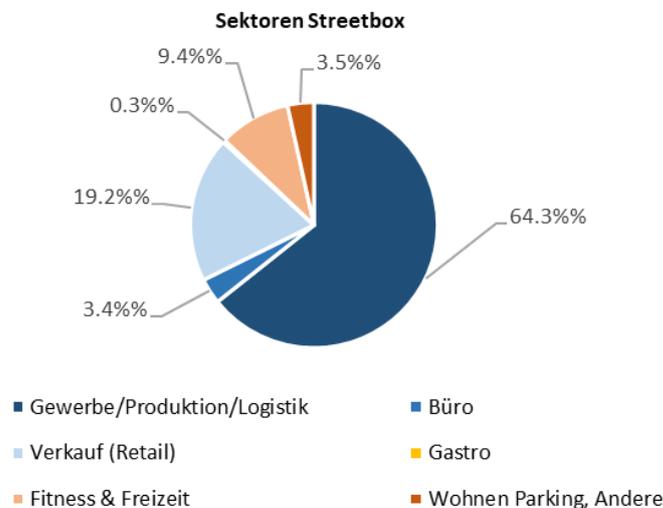


---

## STREETBOX REAL STATE FUND

---

- Der Streetbox Real Estate Fund ist ein Fonds, der überwiegend auf das Gewerbe ausgerichtet ist. Der Anteil des Verkaufssektors von 19.2% entspricht breiteren Nutzungen wie «Show rooms», Reparaturwerkstätten oder auch Garagenaktivitäten. Die meisten Mieter haben als Firmeninhaber Mietverträge mit privater Haftung unterzeichnet.
- Nach einem «Stress Test» schätzt die Vermögensverwalterin das Risiko einer Mietzinsstundung für das gewählte Szenario auf 10% der Einnahmen im Jahr 2020.
- Der Fortschritt der Baustellen in Bretigny und La Sarraz wurde nicht beeinträchtigt. Die Liefertermine für diese zwei Standorte werden für das Berichtsjahr 2020/2021 beibehalten.
- Die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf den Streetbox Real Estate Fund dürften mittelfristig moderat ausfallen. So wird die per 31.03.2020 auszuschüttende Dividende nicht beeinträchtigt werden und entspricht den Prognosen.

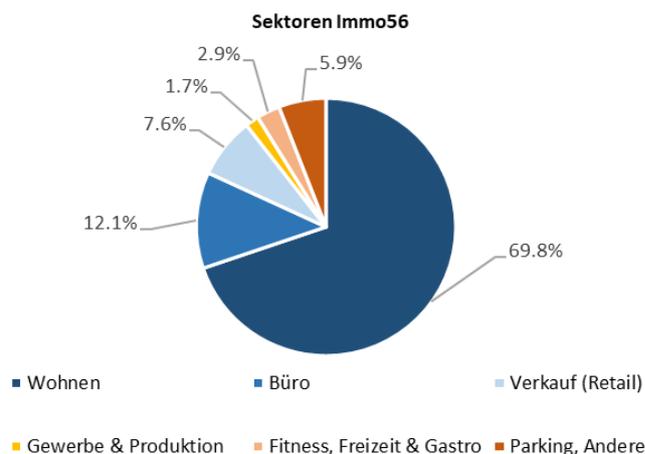


---

## IMMO 56 (FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNEL I56)

---

- Nur 4.2% der Mieter im Portfolio sind gemäss der Verordnung des Bundesrats als gefährdet definiert (d.h. vorübergehend untersagte Tätigkeiten wie Restaurants, nicht lebensnotwendige Geschäfte, Coiffeur-Salons oder Sportaktivitäten). Unter diesen Umständen und in Abhängigkeit von der Dauer der Pandemie schätzt die Vermögensverwalterin die Auswirkungen auf den Fonds als moderat ein.
- Die Bauarbeiten bei der Residenz «Relais d'Or» in Collombey-Muraz werden mit geeigneten Gesundheitsmassnahmen fortgesetzt.
- Die Resultate des Fonds per 31.03.2020 sind von der COVID-19-Krise nicht betroffen.
- Die für das nächste Berichtsjahr (April 2020 - März 2021) durchgeführten «Stress Tests» zeigen je nach Szenario ein Verlustrisiko bei gewerblichen Mieten zwischen 1.6% und 1.9% der Gesamtmieten und zwischen 1.4% und 1.9% bei den Wohnungsmieten. Infolgedessen wird die Dividendenausschüttung nicht wesentlich beeinflusst werden.



## POLYMER FONDS IMMOBILIER

- Die Immobilien des Fonds Polymer Fonds Immobilier befinden sich hauptsächlich in den Städten Genf und Lausanne, wo die Mieten niedrig bis moderat sind, was den Fonds vor der aktuellen Krise schützt.
- Wohnerrträge und Parkplätze machen 2/3 des Portfolios aus, hinzu kommen 20% nicht gefährdete Gewerbeflächen wie Lebensmittelgeschäfte, der Gesundheitssektor, Staat und Gemeinden, Versicherungsgesellschaften oder Konsulate.
- Nach einem «Stress Test» schätzt die Vermögensverwalterin das Verlustrisiko bei gewerblichen Mieten je nach Szenario auf 1.8% bis 2.5% der Erträge im Jahr 2020 und bei Wohnungsmieten auf 1.3% bis 1.9%.
- Die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf den Polymer Fonds Immobilier sollten moderat sein. Die Vermögensverwalterin schätzt, dass die Dividende für das Geschäftsjahr 2020 nicht wesentlich beeinflusst wird.

