

Évaluation de l'impact de la situation du coronavirus sur les fonds immobiliers gérés par Procimmo SA

Zurich, 20 avril 2020

Mesdames et Messieurs,
Chers investisseurs,

La situation du coronavirus (COVID-19) est restée difficile ces dernières semaines, bien que l'impact économique demeure difficile à évaluer. Les effets sur le secteur de l'immobilier ne peuvent pas non plus être quantifiés avec précision pour l'instant. Selon les résultats des « stress tests » effectués, la distribution du dividende des fonds de Procimmo SA ne sera pas impactée de manière significative.

Procimmo SA a mené des « stress tests » pour ses différents fonds et a utilisé comme base de travail le scénario de référence du [SECO](#) du 19 mars 2020, qui suppose une récession au premier semestre 2020, une reprise au second semestre 2020 et une croissance positive du PIB en 2021 – sous réserve d'une stabilisation de la situation épidémiologique. Dans un deuxième temps, Procimmo SA a segmenté et analysé tous les locataires actifs dans le secteur de l'immobilier artisanal, commercial et industriel et a calculé les probabilités de défaut, de retard ou de remise de loyer. Enfin, Procimmo SA contrôle quotidiennement les revenus locatifs de ses fonds et analyse les éventuelles déviations par rapport aux trimestres précédents. Les déclarations suivantes représentent le point de vue de Procimmo SA au 16 avril 2020.

« Stress Tests »

Dans le cadre de cette situation exceptionnelle COVID-19, Procimmo SA a procédé à différentes simulations internes (« stress tests ») pour chacun de ses fonds immobiliers, dont l'objectif principal est d'analyser l'ensemble des risques, mais en particulier le risque de défaillance des locataires et de vacance et d'anticiper les conséquences pour les fonds.

Locataires

Parallèlement, Procimmo SA, en collaboration avec ses régies, est en train de mener un dialogue avec les locataires des immeubles des fonds, notamment dans les cas où le gestionnaire de fonds a été contacté par des locataires pour une demande de réduction de loyer ou de suspension temporaire de loyer. Procimmo SA recherche des solutions individuelles acceptables pour les deux parties (propriétaire et locataire), mais toujours en tenant compte du fait que la solution souhaitée est également acceptable du point de vue de l'investisseur. Procimmo SA favorise notamment les solutions de report des loyers ainsi qu'une utilisation de la garantie de loyer, qui doit ensuite être remboursée intégralement au cours des prochains mois. Au 16 avril 2020, Procimmo SA a reçu entre 5% à 15% de demandes des locataires (report ou réduction de loyer)

provenant des différents fonds, qui comprennent plusieurs milliers de locataires commerciaux. Le gestionnaire des fonds analyse chaque demande pour en vérifier la légitimité et entre en discussion avec chacun des locataires.

En principe, on peut dire qu'avec une gestion active des immeubles, les fonds investissant dans l'immobilier commercial et qui sont bien diversifiés possèdent des réserves solides qui leur permettent de maintenir la politique de dividendes actuelle. Selon le véhicule concerné, les coûts sont optimisés ou d'autres mesures sont mises en œuvre. Les fonds commerciaux sont bien armés et positionnés pour affronter des périodes dynamiques. Concernant les fonds qui investissent dans l'immobilier résidentiel, Procimmo SA ne voit actuellement aucun changement fondamental dû à la crise sanitaire actuelle.

Les déclarations suivantes peuvent être faites à ce stade (16 avril 2020) concernant les fonds immobiliers suivants gérés par Procimmo SA :

Les résultats « stress tests » des fonds :

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	4
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	5
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	6
STREETBOX REAL STATE FUND	7
IMMO 56 (FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONEL I56)	8
POLYMEN FONDS IMMOBILIER	9

Si vous souhaitez obtenir d'informations plus détaillées concernant les fonds immobiliers susmentionnés, n'hésitez pas à nous contacter aux coordonnées mentionnées ci-dessous.

Procimmo SA prend la situation actuelle très au sérieux et est consciente qu'elle est préoccupante pour les investisseurs. Toutefois, nous tenons à vous assurer que nous mettons tout en œuvre pour continuer à gérer les investissements qui nous sont confiés de manière sûre et pérenne.

Procimmo SA

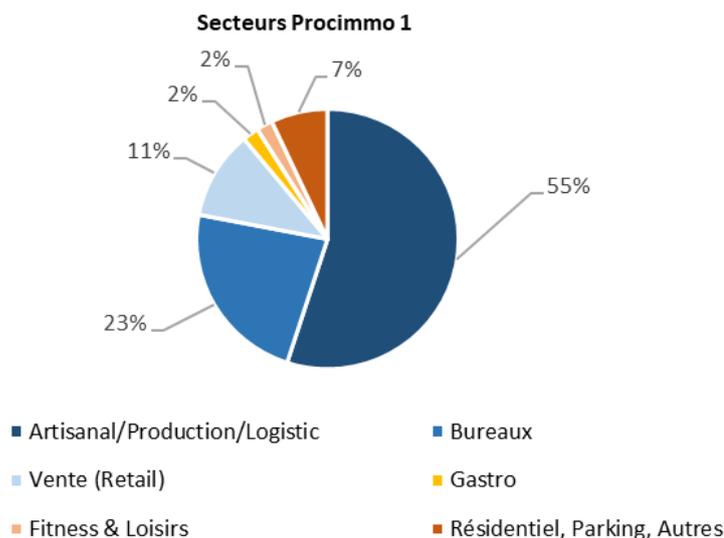
Patrick Djizmedjian
Head Communications and Investor Relations

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

RÉSULTATS DES STRESS TESTS

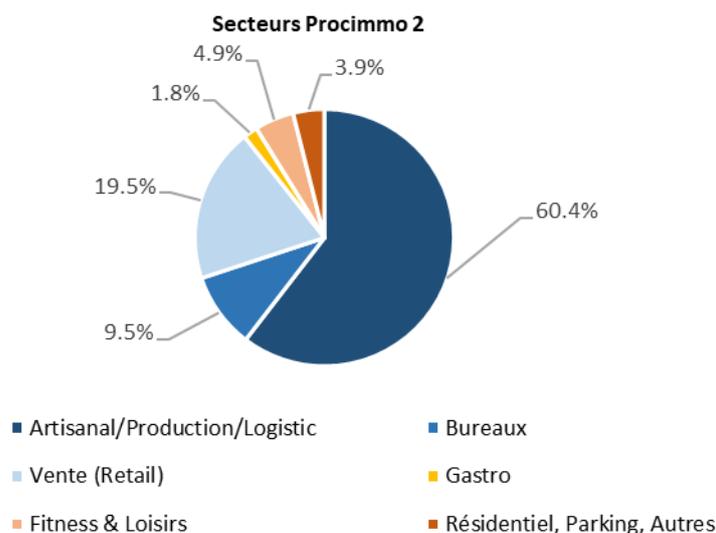
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

- Le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund bénéficie d'une excellente diversification des revenus avec plus de 1'300 locataires actifs dans des domaines variés.
- La majorité des surfaces sont de type activité industrielle et ne sont que peu ou pas impactées directement par les mesures du Conseil Fédéral (soient les activités interdites temporairement telles que restaurants, commerces non-essentiels, salon de coiffure ou encore activités sportives). L'exposition aux surfaces de vente reste limitée.
- Le gestionnaire du fonds a réalisé des « stress tests » et estime le risque de liquidité, soit de report de loyer temporaire, entre 10% et 15% du revenu du dernier trimestre de l'exercice 2019/2020 selon le scénario retenu. Cette diminution devrait être compensée positivement durant les prochains trimestres. Différentes alternatives sont étudiées avec les locataires, notamment le prélèvement de loyers sur la garantie bancaire, le locataire s'engageant à reconstituer le montant retiré durant une certaine période.
- Les projets de développement et rénovations en cours se poursuivent en tenant compte de mesures sanitaires complémentaires. A ce stade, l'impact de la crise sanitaire COVID-19 sur le fonds devrait être modéré et sera analysé régulièrement en fonction des développements économiques et des mesures gouvernementales. Le gestionnaire du fonds estime que le dividende 2020 pour l'exercice clôturé au 30.06.2020 ne sera pas impacté de manière significative et la distribution sera en ligne avec les prévisions initiales.



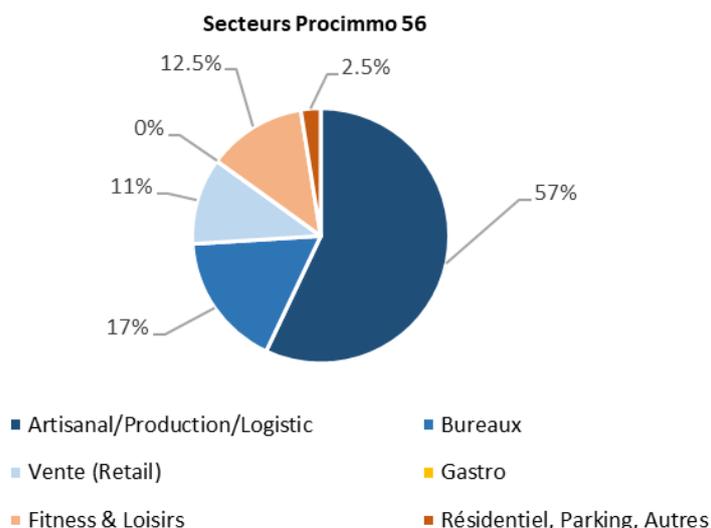
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

- Influence sur les revenus locatifs : le Procimmo Swiss Commercial Fund II a une large base de locataires avec plus de 400 locataires différents et actifs dans divers secteurs. Le fonds est donc très bien diversifié.
- Près de la moitié des revenus locatifs du fonds proviennent des locataires des secteurs de la production et de l'entreposage, qui sont en mesure de maintenir leurs activités même dans le contexte de la crise de COVID-19. Parmi ces locataires, on trouve de grands locataires très solvables qui peuvent même profiter de la situation actuelle. La fermeture de tous les magasins (à l'exception du commerce de détail alimentaire et des soins de santé), des restaurants, des bars et des installations de divertissement et de loisirs affecte la surface locative du portefeuille, qui génère 19 % de revenus locatifs dans ces segments. Ces locataires sont pris en charge individuellement et des solutions sont recherchées avec eux en fonction de la situation. Au 10.04.2020, aucune baisse significative des revenus locatifs n'a été enregistrée, ce qui peut être considéré comme positif.
- Projets de construction : les activités de construction du fonds ont été planifiées de manière à ce que les projets en cours puissent être finalisés dans le respect des mesures de protection.
- Perspective de dividendes : dans le contexte de la situation actuelle, différents scénarios ont été simulés, dans lesquels des pertes de loyers comprises entre 5% et 10% du budget ont été supposées sur l'exercice annuel (se terminant le 30.09.2020). Afin d'assurer un paiement stable du dividende de CHF 5.00 pour l'exercice 2019/2020, les mesures nécessaires (économies de coûts, report des investissements, etc.) ont été prises dans chaque cas, selon le scénario.



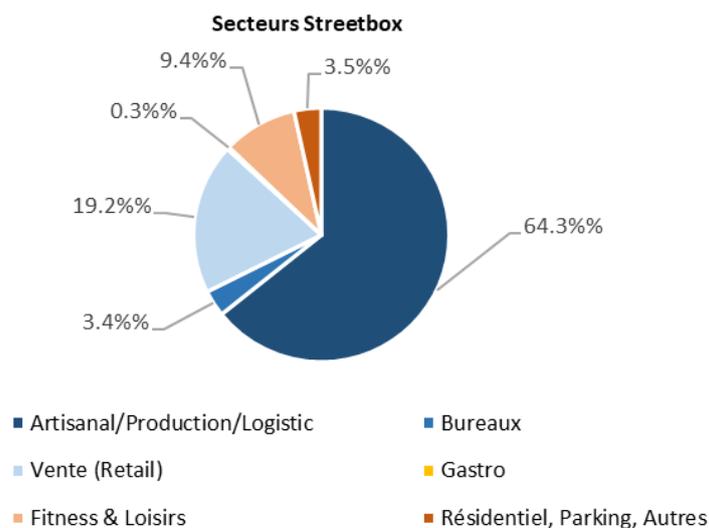
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

- Le portefeuille est composé d'environ 200 locataires dont une dizaine de monocataires. En tenant compte de la typologie de leurs activités, 23.5% d'entre eux sont concernés par les mesures de confinement instaurées par le Conseil Fédéral suite à l'apparition du COVID-19. En tenant compte de ces éléments, on constate que le risque demeure relativement faible étant donné que ces locataires ne représentent qu'un quart du revenu annuel. A ce jour, les revenus du mois de mars 2020 ont été normalement encaissés et ceux du mois d'avril se profilent de manière encourageante.
- Le gestionnaire du fonds a réalisé des « stress tests » et estime que le risque temporaire sur l'encaissement des loyers du deuxième trimestre se situe entre 18% et 25%. Cette situation devrait se compenser sur les prochains trimestres.
- Afin d'accompagner au mieux les locataires durant cette période difficile, le gestionnaire du fonds étudie au cas par cas la situation de chacun et propose notamment de prélever les loyers dus sur les garanties locatives constituées lors de la signature du bail. En parallèle, le locataire s'engage à compléter sa garantie dans une période de temps fixée au préalable.
- Le fonds bénéficie déjà de charges d'entretien et d'exploitation très basses. Il n'a dès lors pas été prévu de les diminuer.
- Les divers chantiers en cours se poursuivent normalement tout en respectant les directives sanitaires instaurées par le Conseil Fédéral.
- En tenant compte de ces divers éléments, le gestionnaire du fonds estime que le dividende 2020 pourra être maintenu conformément aux projections.



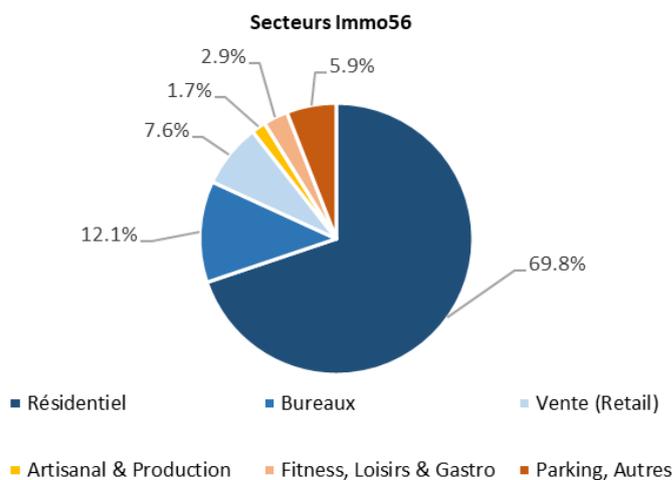
STREETBOX REAL STATE FUND

- Le fonds Streetbox Real Estate Fund est un fonds majoritairement artisanal. La part de vente de 19.2% correspond à des utilisations plus larges comme des showrooms, atelier de réparations ou encore activité de garage. La plupart des locataires ont signé les baux avec leur propre société tout engagement leur responsabilité privée.
- À la suite d'un « stress test », le gestionnaire du fonds estime le risque de report de loyer à 10% des revenus 2020 selon le scénario retenu.
- L'avancement des chantiers de Bretigny et de La Sarraz n'a pas été impacté. Les dates de livraison sont maintenues pour ces deux sites sur l'exercice 2020/2021.
- L'impact de la crise COVID-19 sur le Streetbox Real Estate Fund devrait être modéré à moyen terme. Ainsi le dividende prévu au 31.03.2020 ne sera pas impacté et sera conforme avec les projections.



IMMO 56 (FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNEL I56)

- Seulement 4.2% des locataires du portefeuille sont définis comme à risque selon l'Ordonnance du Conseil Fédéral (soient les activités interdites temporairement telles que restaurants, commerces non-essentiels, salon de coiffure ou encore activités sportives). Dans ces conditions et sous réserve de la durée de la pandémie, le gestionnaire du fonds estime l'impact modéré sur le fonds.
- Le chantier de construction de la résidence Relais d'Or à Collombey-Muraz se poursuit en observant les mesures sanitaires adéquates.
- Les résultats du fonds au 31.03.2020 ne sont pas impactés par la crise sanitaire.
- En effet, les « stress tests » monitorés pour l'exercice prochain (avril 2020 – mars 2021) font ressortir, selon les scénarios, un risque de perte sur les loyers commerciaux entre 1.6% et 1.9% des revenus totaux et entre 1.4 % et 1.9% sur les loyers résidentiels. Dès lors, la distribution du dividende ne sera pas marquée de manière significative.



POLYMEN FONDS IMMOBILIER

- Les immeubles du fonds Polymen Fonds Immobilier sont majoritairement localisés dans les villes de Genève et Lausanne, les loyers y sont faibles à modérés ce qui protège le fonds de la crise actuelle.
- Les revenus résidentiels et les parkings représentent les 2/3 du portefeuille, à cela s'ajoute 20% de surfaces commerciales qui ne sont pas à risque tels que les magasins alimentaires, le secteur de la santé, les Etats et Communes, les assurances ou encore les consulats.
- À la suite d'un « stress test », le gestionnaire du fonds estime le risque de perte sur loyers commerciaux entre 1.8% et 2.5% des revenus 2020 selon le scénario retenu et entre 1.3% et 1.9% concernant les loyers résidentiels.
- L'impact de la crise COVID-19 sur le Polymen Fonds Immobilier devrait être modéré. Le gestionnaire du fonds estime que le dividende pour l'exercice 2020 ne sera pas impacté de manière significative.

