

Helvetica Swiss Commercial Fund mit erfreulichem Halbjahresergebnis 2020

Zürich, 28. August 2020 – Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) hat im ersten Halbjahr 2020 – trotz Einschränkungen durch die COVID-19 Pandemie – das Immobilienportfolio auf CHF 678 Millionen erweitert und insgesamt ein sehr erfreuliches Halbjahresergebnis erreicht.

- **Immobilienportfolio im 1. Halbjahr 2020 +8% auf CHF 678.4 Millionen erweitert**
- **Gesamtfondsvermögen +7% auf CHF 703.4 Millionen**
- **Soll Mietertrag (annualisiert) bei CHF 41.9 Millionen, +7% gegenüber Jahresende 2019 bzw. +42% gegenüber 30. Juni 2019**
- **Hoher Vermietungsstand von 94.4% per 30. Juni 2020**
- **Inventarwert von CHF 110.76 pro Fondsanteil per 30. Juni 2020**
- **Akquisition eines Gewerbeareals in Arbon im Juli 2020 vergrössert Immobilienportfolio auf rund CHF 705 Millionen und ermöglicht weitere Diversifikation**

Details zum ersten Halbjahr 2020

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2020 um 40% auf CHF 18.1 Millionen (H1 2019: CHF 12.9 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zur Vorjahresperiode ist massgeblich auf die Akquisitionen in der zweiten Jahreshälfte 2019 (6 Liegenschaften in Ittigen, Lyssach, Triengen, Gwatt-Thun, Rorschach und Bischofszell) und der ersten Jahreshälfte 2020 (2 Liegenschaften in Frauenfeld) zurückzuführen. Die per 1. Mai 2020 rückwirkend in das Portfolio aufgenommene Liegenschaft in Versoix, mit einem jährlichen Soll Mietertrag von CHF 1.4 Millionen, steuerte im ersten Halbjahr 2020 für zwei Monate einen Mietertrag von rund CHF 0.2 Millionen bei und entfaltet ihr volles Potenzial somit erst ab der zweiten Jahreshälfte 2020. Der Vermietungsstand per 30. Juni 2020 blieb mit 94.4% auf sehr hohem Niveau (31.12.2019: 94.1%; 30.06.2019: 93.6%).

Der Nettoerfolg konnte um 44% auf CHF 12.8 Millionen gesteigert werden (H1 2019: CHF 8.9 Millionen). Aus der Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG resultierte ein nicht realisierter Gewinn von CHF 2.6 Millionen (H1 2019: CHF 2.9 Millionen). Der Gesamterfolg im ersten Halbjahr 2020 belief sich auf CHF 13.3 Millionen (H1 2019: CHF 11.0 Millionen), was einem Anstieg von 21% entspricht.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen per 30. Juni 2020 belief sich auf CHF 703.4 Millionen (31.12.2019: CHF 654.7 Millionen). Der Wert des Liegenschaftenportfolios erreichte CHF 678.4 Millionen (31.12.2019: CHF 628.9 Millionen). Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 208.8 Millionen (31.12.2019: CHF 153.8 Millionen) und geschätzten

Liquidationssteuern von CHF 13.6 Millionen (31.12.2019: CHF 11.4 Millionen) lag das Nettofondsvermögen bei CHF 481.0 Millionen (31.12.2019: CHF 489.5 Millionen). Die Veränderung des Nettofondsvermögens ist begründet durch die Ausschüttung von CHF 5 pro Fondsanteil im Gesamtbetrag von CHF 21.7 Millionen, welche am 29. April 2020 ausbezahlt wurde, und den Gesamterfolg des ersten Halbjahrs 2020 von CHF 13.3 Millionen. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil lag per 30. Juni 2020 bei CHF 110.76.

Analyse COVID-19 Situation auf den HSC Fund

Die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Mieterträge des HSC Fund sind aktuell in einem überschaubaren Rahmen und liegen deutlich tiefer, als in einer ersten Analyse im April 2020 angenommen wurde. Der Fonds verfügt zwar über rund 24% Verkaufsflächen im Food oder non-Food Bereich, aber davon sind rund ein Viertel Food-Flächen, die vom Lockdown nicht oder viel weniger stark betroffen waren. Bei den non-Food Retailflächen kommt der Mietertrag bei 78% aller betroffenen Flächen von eher bonitätsstarken Mietern mit Konzerncharakter und längeren Mietvertragslaufzeiten. Würde der HSC Fund allen von COVID-19 betroffenen Mietern – unabhängig von ihrer Mietzinshöhe und somit unabhängig von einem Rechtsanspruch – einen Vorschlag machen, der den neuen, vom Schweizer Parlament beschlossenen gesetzlichen Rahmenbedingungen entspräche, so entstünde auf Gesamfondsebene ein einmaliger Wertberichtigungsbedarf von rund CHF 1.6 Millionen für das Jahresergebnis 2020. Bei dieser Schätzung wären aber auch diejenigen Mietverhältnisse miteingeschlossen, die nach den zu erwartenden, neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion haben (d.h. Mieten über CHF 20'000 pro Monat). Bereinigt um diese Mietverhältnisse resultiert beim HSC Fund ein noch tieferer Rückstellungsbedarf von rund CHF 0.5 Millionen, welcher im Halbjahresabschluss 2020 berücksichtigt wurde. Dies entspricht ca. 1.3% der gesamten jährlichen Soll Mieterträge des Fonds.

Erwerb eines attraktiven Gewerbeareals nach Bilanzstichtag; Portfolio neu bei rund CHF 705 Millionen

Rückwirkend auf den 1. Juli 2020 konnte der HSC Fund ein gemischt genutztes, ertragsstarkes Gewerbeareal in Arbon im Wert von CHF 26.2 Millionen übernehmen. Das Objekt befindet sich an einer hervorragend erschlossenen, äusserst wirtschaftsintensiven Lage unweit der Autobahn und weist eine vermietbare Fläche von beinahe 22'500 Quadratmeter auf. Die jährlichen Soll Mieterträge belaufen sich auf ca. CHF 1.4 Millionen. Die Vermietungsquote beträgt 99%. Durch diese Akquisition erhöht sich der Wert des Immobilienportfolios auf aktuell rund CHF 705 Millionen.

Ausblick

Die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Weltwirtschaft und auf die Schweizer Wirtschaft lassen sich aus heutiger Sicht noch nicht klar abschätzen, denn die Pandemie ist weltweit noch nicht ausgestanden. Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG bleibt jedoch vom Potenzial des Schweizer Immobilienmarkts überzeugt. Für die zweite Jahreshälfte 2020 geht die Fondsleitung – unter anderem auch aufgrund der Akquisitionen in Versoix und Arbon – von einem deutlichen Anstieg der Mieterträge im Vergleich zur Vorjahresperiode aus. Die Fondsleitung plant im September 2020 eine weitere Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht für den HSC Fund durchzuführen. Der Emissionserlös wird für den Ausbau des bereits bestehenden, hochwertigen Immobilienportfolios verwendet. Details und Konditionen zur geplanten Kapitalerhöhung werden voraussichtlich Mitte September 2020 festgelegt.

Medienkontakte

Michael Müller
Chief Executive Officer
T +41 43 544 70 80
mm@Helvetica.com

Peter R. Vogel
Chief Financial Officer
+41 43 544 70 84
prv@Helvetica.com

KENNZAHLEN HSC Fund 1. Halbjahr 2020			
Vermögensrechnung		Per 30.06.2020	Per 31.12.2019
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	678 380 000	628 944 000
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%	3.92	4.01
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	703 385 659	654 729 403
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	481 022 185	489 475 302
Fremdfinanzierungsquote	%	23.14	20.87
Fremdkapitalquote	%	32.69	25.24
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	0.51	0.56
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	0.86	1.39
Inventarwert pro Anteil	CHF	110.76	112.71
Anteile im Umlauf	Anzahl	4 342 851	4 342 851
Erfolgsrechnung		01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Mietzinseinnahmen	CHF	18 118 553	12 936 361
Mietzinsausfallquote	%	8.59	7.56
Nettoerfolg	CHF	12 759 883	8 877 166
Gesamterfolg	CHF	13 261 572	10 981 018
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.20	4.50
Betriebsgewinnmarge	%	67.94	66.36

Der Halbjahresbericht 2020 des HSC Fund ist auf der Website der Fondsleitung verfügbar unter <https://www.helvetica.com/produkte/helvetica-swiss-commercial-fund/publikationen> oder auch unter www.swissfunddata.ch

Alle Medienmitteilungen finden Sie auch unter www.Helvetica.com

Über die Helvetica

Helvetica Property Investors AG ist eine führende Immobilien Fondsleitungs- und Asset Management Gesellschaft. Wir bieten unseren Kunden nachhaltigen Wert durch aktives, langfristiges Eigentum an sicheren und stabilen Immobilienanlagen. Mit einer voll integrierten Immobilienanlageplattform bieten wir sowohl standardisierte Anlageprodukte als auch kundenspezifische Anlageprogramme an. Wir sind stolz auf unseren langjährigen Ruf für ausgezeichneten Kundenservice und unser Engagement für verantwortungsbewusstes Handeln. Unsere Firma ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt und reguliert.

Über Helvetica Swiss Commercial Fund

Der HSC Fund ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Schweizer Immobilienfonds, der allen Anlegern offensteht. Der HSC Fund investiert in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz. Das Portfolio des Fonds ist auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und weist eine hohe Lage- und Objektqualität sowie eine breite Diversifikation auf. Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Der HSC Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligt.

Listing SIX Swiss Exchange; Ticker Symbol HSC; Valor 33 550 793; ISIN CH0335507932