

Spezialimmobilienfonds Helvetica Swiss Opportunity Fund startet mit neu eröffnetem Schulgebäude und neuer Pharma Logistik-Immobilie gut gerüstet in das 2. Halbjahr 2020

Zürich, 31. August 2020 – Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) hat im ersten Halbjahr 2020 ein ausgewähltes Spezialimmobilien Portfolio mit einem Vermietungsstand von 98.2% aufgebaut. In das zweite Halbjahr 2020 startet der HSO Fund mit einer per 10. August 2020 neu übernommenen Pharma Logistik-Immobilie und einem dadurch erweiterten Immobilienportfolio von rund CHF 66 Millionen.

- **Aufbau des HSO Fund durch Akquisition von drei Spezialimmobilien im ersten Halbjahr 2020**
- **Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2020 von CHF 51.1 Millionen**
- **Gesamtfondsvermögen bei CHF 67.0 Millionen**
- **Soll Mietertrag (annualisiert) von CHF 3.6 Millionen**
- **Sehr hoher Vermietungsstand von 98.2%**
- **Inventarwert von CHF 103.85 pro Fondsanteil per 30. Juni 2020**
- **Neues Schulhaus der Zürcher Kantonsschule Zimmerberg wie geplant im August 2020 eröffnet**
- **Kanton Zürich als stabiler und langfristiger Ankermieter im Portfolio**
- **Eigentumsübertragung einer Pharma Logistik-Immobilie per 10. August 2020 erweitert Immobilienportfolio auf rund CHF 66 Millionen**

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) wurde im vierten Quartal 2019 nach erfolgreicher Erstemission und Liberierung am 29. November 2019 im Markt lanciert. Das erste verlängerte Halbjahr 2020 umfasst daher die Zeitperiode vom 29. November 2019 bis 30. Juni 2020. Mit den Mitteln aus der Erstemission von CHF 50 Millionen konnten per Ende November bzw. Mitte Dezember 2019 drei Spezialimmobilien in Wädenswil, Rümlang und Schaffhausen akquiriert werden.

Spezialimmobilien mit attraktiven Cashflows und Renditen

In Wädenswil/ZH wurden im ersten Halbjahr 2020 die Mietflächen eines ehemals als Büroliegenschaft genutzten Objekts für eine Schulnutzung durch die Kantonsschule umgebaut. Die Kantonsschule Zimmerberg konnte danach wie geplant den Schulbetrieb im neuen Schuljahr 2020/21 per 17. August 2020 aufnehmen. Der Kanton Zürich ist mit rund 92% der Mieterträge der grösste Mieter in der Liegenschaft, bei den weiteren Mietflächen handelt es sich um

Wohnungen und Parkplätze. Der langfristige Mietvertrag mit dem Kanton Zürich läuft bis ins Jahr 2030. Das Objekt erwirtschaftet ab 2021 einen Soll Mietertrag von CHF 1.4 Millionen (im Geschäftsjahr 2020 Mieterträge ab Mitte März in Höhe von CHF 1.1 Millionen). Die Geschäftsliegenschaft in Rümlang/ZH liegt in einer Industriezone und umfasst eine vermietbare Fläche von fast 6'000 Quadratmeter. Die Liegenschaft ist vollvermietet und generiert einen Mietertrag von rund CHF 0.7 Millionen pro Jahr. In einer weiteren Geschäftsliegenschaft (Lipo Park) in Schaffhausen/SH wurde die Mantelnutzung im Stockwerkeigentum akquiriert. Die erworbene STWEG-Wertquote beläuft sich auf 71.5%. Die Liegenschaft umfasst ca. 9'300 Quadratmeter an Mietfläche, ist ebenfalls vollvermietet und erwirtschaftet jährliche Mietzinseinnahmen von rund CHF 1.6 Millionen.

Insgesamt wurden diese drei Liegenschaften per 30. Juni 2020 mit einem Marktwert von CHF 51.1 Millionen bewertet. Die Brutto-Ist-Rendite belief sich auf 6.9%.

Durch die Eigentumsübertragung einer Logistik-Spezialimmobilie im Wert von CHF 15.2 Millionen per 10. August 2020 wurde das Portfolio nach dem Bilanzstichtag auf rund CHF 66 Millionen erweitert. Das Objekt ist langfristig und zu 100% an die NextPharma Logistics GmbH vermietet, die das Gebäude als Pharma-Distributionslager für die Schweiz nutzt. Mit der neuen Liegenschaft erhöht sich der Soll Mietertrag des Portfolios auf ca. CHF 4.3 Millionen per annum.

Details zum Halbjahresergebnis 2020

Erfolgsrechnung 29.11.2019 – 30.06.2020

Die Mietzinseinnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 1.6 Millionen. Der Vermietungsstand per Stichtag 30. Juni 2020 lag bei sehr hohen 98.2%. Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie und des daraufhin verordneten Lockdowns auf die Mieterträge des HSO Fund waren insgesamt gering. Von den Mietern des HSO Fund waren nach Einschätzung der Fondsleitung rund 26% der Mieterträge direkt vom Lockdown betroffen. Davon sind aber rund 88% von grossen und bonitätsstarken Mietern, welche die Auswirkungen der Pandemie werden abfedern können. Lediglich 12% der betroffenen Mieterträge (3% des Portfolios) kommen von kleineren und damit schwieriger einzuschätzenden Mietern. Würde der HSO 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 0.12 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 HSO Fund ein noch tieferer Rückstellungsbedarf von rund CHF 10'000, welcher im Halbjahresabschluss 2020 berücksichtigt wurde. Dies entspricht ca. 0.3% der gesamten jährlichen Soll Mieterträge des Fonds (Portfoliobasis 30. Juni 2020).

Der Nettoerfolg der Berichtsperiode betrug CHF 0.7 Millionen. Aus der Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG resultierte durch Investitionen und Höherbewertungen ein nicht realisierter Gewinn von CHF 1.8 Millionen. Der Gesamterfolg des ersten Halbjahrs 2020 lag bei CHF 1.9 Millionen.

Vermögensrechnung per 30.06.2020

Das Gesamtfondsvermögen per 30. Juni 2020 betrug CHF 67.0 Millionen und reflektiert die Kapitalaufnahme und die drei Liegenschaftskäufe des ersten Halbjahrs. Der Wert des Immobilienportfolios lag bei CHF 51.1 Millionen, die Fremdfinanzierungsquote bei 22.7%. Das Nettofondsvermögen belief sich per 30. Juni 2020 auf CHF 51.9 Millionen. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil erreichte per 30. Juni 2020 einen Wert von CHF 103.85, was seit der Erstemission einem Wertzuwachs von 3.85% entspricht.

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. Aufgrund des soliden Halbjahresresultats, des Ausbaus des Portfolios durch die Logistik-Spezialimmobilie und unter der Annahme, dass im vierten Quartal 2020 weitere, attraktive Objekte angekauft werden können, geht die Fondsleitung aktuell von einer Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in der Grössenordnung zwischen CHF 4.50 bis 4.75 pro Fondsanteil aus.

Um den HSO Fund weiter zu diversifizieren und bei attraktiven Investmentmöglichkeiten rasch reagieren zu können prüft die Fondsleitung voraussichtlich im Verlauf des Oktobers 2020 eine Kapitalerhöhung. Details zu einer solchen Kapitalerhöhung werden zu gegebenem Zeitpunkt mit einer separaten Medienmitteilung veröffentlicht.

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 HSO Fund 1. Halbjahr 2020 (29.11.2019-30.06.2020)		
Vermögensrechnung		Per 30.06.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	51 140 000
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%	3.83
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	67 032 648
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	51 925 967
Fremdfinanzierungsquote	%	22.68
Fremdkapitalquote	%	22.54
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	0.55
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	1.53
Inventarwert pro Anteil	CHF	103.85
Anteile im Umlauf	Anzahl	500 000
Erfolgsrechnung		29.11.2019.-30.06.2020
Mietzinseinnahmen	CHF	1 551 333
Mietzinsausfallquote	%	19.56
Nettoerfolg	CHF	732 172
Gesamterfolg	CHF	1 925 967
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.90
Betriebsgewinnmarge	%	47.65

Der Halbjahresbericht 2020 des HSO Fund ist auf der Website der Fondsleitung verfügbar unter <https://www.helvetica.com/produkte/helvetica-swiss-opportunity-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 Opportunity Fund

Der HSO Fund ist ein Schweizer Immobilienfonds, der nur qualifizierten Anlegern offensteht. Der HSO Fund investiert in kommerzielle Spezialimmobilien in den Schweizer Wirtschaftszentren. Im Fokus stehen Objekte, welche aufgrund einer hohen Mietauslastung sowie langjährigen Mietverträgen mit wenigen Mietern stabile Erträge bieten. Der Fonds kann ausserbörslich über die Bank J. Safra Sarasin gehandelt werden. Der HSO Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligt.

Ticker Symbol HSO; Valor 43472505; ISIN CH0434725054