

Helvetica Swiss Commercial Fund zeigt starke Portfolioentwicklung und Performance im ersten Halbjahr 2024

Zürich, 30. August 2024 – Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) schliesst das erste Halbjahr 2024 mit einem leistungsstarken und soliden Ergebnis ab. Das Portfolio generiert gemäss seiner strategischen Ausrichtung stabile und langfristig gesicherte Erträge.

- **Nettoertrag im ersten Halbjahr 2024 von CHF 12.4 Mio. trägt CHF 3.40 zur Ausschüttung pro Anteil bei**
- **EBIT-Marge ist stabil bei rund 72 %**
- **34'500 m² neu und wiedervermietet mit Laufzeit von durchschnittlich fünf Jahren**
- **WAULT wurde um rund ein halbes Jahr auf über vier Jahre erhöht**
- **Leerstandsquote per Stichtag beträgt 5.8 % (Berichtsperiode 4.7 %)**
- **HSC Fund ist performancestärkster kotierter Schweizer Immobilienfonds mit +21 % seit Jahresbeginn 2024**
- **Vorbereitungen zur Fusion mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) sind auf Kurs**

Nettoertrag und Dividendenbeitrag

Das Portfolio des HSC Fund generiert stabile und langfristig gesicherte Erträge. Unterstützend wirken die seit 2024 um –10 Basispunkte reduzierten Verwaltungsgebühren auf 0.60 %. Der Nettoertrag beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 12.4 Mio. Verteilt auf die für die Ausschüttung relevanten Anteile (nach Abzug der Rücknahmen), ergibt dies einen Dividendenbeitrag von CHF 3.40 pro Anteil, was rund 65 % der Vorjahresdividende entspricht.

Portfoliomanagement

Im ersten Halbjahr 2024 wurden zwei Liegenschaften im Umfang von CHF 14 Mio. zu Marktwert erfolgreich verkauft. Andererseits wurde das verbleibende Portfolio im Zuge des konservativen Bewertungsansatzes um –1.4 % (CHF 10 Mio.) angepasst. Der Verkehrswert des Portfolios nimmt in der Folge im ersten Halbjahr 2024 gesamthaft um –3.3 % auf CHF 696 Mio. ab. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben.

Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2024 umfasst der Fonds 31 gut positionierte Kommerzliegenschaften in vorwiegend suburbanen Regionen mit optimaler Verkehrsanbindung. Die Liegenschaften befinden sich zu 83 % in der Deutschschweiz und generieren Mieterträge mehrheitlich aus Büronutzung mit 34 %, aus Gewerberäumen mit 24 % und Verkaufsflächen mit 22 %.

Dank aktiven Bemühungen des Asset Managements und langjährigen Mieterbeziehungen wurden mit einem Gesamtvolumen von CHF 5 Mio. Flächen über 25'950 m² verlängert und über 8'550 m² neu vermietet. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt fünf Jahre. Der Vermietungsstand hält sich auf einem hohen Niveau von 94 %. Die Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) konnte um rund ein halbes Jahr auf über vier Jahre erhöht werden. Die Mietverträge sind per Bilanzstichtag zu 95.7 % indexiert und somit an die Inflation gebunden. Die Bruttorendite [SOLL] des Portfolios beträgt per 30. Juni 2024 knapp 6.2 % und unterstreicht die hohe Ertragskraft.

Fremdfinanzierungsstrategie

Im Einklang mit der angepassten Finanzierungsstrategie wurde der Anteil langfristiger Fremdfinanzierung (Laufzeit >1 Jahr) per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2024 auf 22 % gegenüber 20 % zum Jahresende 2023 erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Ende Juni 2024 bei 29.1 % und wird im Verlaufe des zweiten Halbjahres 2024 in den Zielkorridor von 25 bis 28 % zurückgeführt. Per 30. Juni 2024 beträgt die durchschnittliche Verzinsung 1.60 %, gegenüber 1.94 % zum Jahresende 2023, was zu tieferen Zinskosten im zweiten Halbjahr 2024 führen wird.

Nachhaltigkeit

Helvetica verfolgt das Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050 und hat dies seit 2023 im Fondsvertrag verankert. Kontrolle und aktive Steuerung des Fortschritts erfolgt auf Basis des CO₂-Absenkpfad, um die Zwischenziele auf Kurs zu halten und gezielte Massnahmen zu ergreifen.

Aktuell verursacht der HSC Fund gemäss den AMAS Kennzahlen (basierend auf REIDA) pro m² 7.4 kg/CO₂. Die CO₂-Energieintensität beruht auf einem Abdeckungsgrad von 68.4 %, welcher mit weiteren Teilnahmen am REIDA-Benchmarking kontinuierlich erhöht wird. Der derzeitige fossile Heizanteil von 58 % wird vorwiegend mit Heizungssanierungen in den nächsten Jahren stark reduziert werden. Hierfür bestehen klare Businesspläne je Liegenschaft.

Kurs und Performance

Der HSC Fund verzeichnet im ersten Halbjahr 2024 eine Netto-Performance von +21 %. Er schneidet damit als leistungsstärkster, kotierter Schweizer Immobilienfonds ab. Der Kurs steigt von CHF 75.80 per Ende 2023 auf CHF 86.40, inklusive der im April 2024 erfolgten Ausschüttung von CHF 5.35. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert des Fonds reduziert sich von 34 % per Ende 2023 auf 21 %.

Fusion mit Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Die Umsetzung ist unter Vorbehalt der Genehmigung der FINMA bis Ende des ersten Semesters 2025 geplant. Der HSC Fund ist hierbei der übernehmende Fonds und der HSO Fund der übertragene Fonds. Durch die Vereinigung wird ein ertragsstarker, kotierter Gewerbeimmobilienfonds mit einem initialen Volumen von voraussichtlich rund CHF 750 Mio. entstehen. Der Zusammenschluss wird den Anlegern beider Fonds eine verbesserte Diversifikation und erhöhte Ertragskraft bringen sowie die Basis für künftiges Wachstum des Fonds legen.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2024

Bis Ende 2024 liegt der Fokus auf einer stabilen Ertragsleistung des Portfolios, dem erfolgreichen Abschluss der aktuell laufenden Liegenschaftsverkäufe und einer weiteren Steigerung des Börsenkurses der Fondsanteile.

Im Bereich Nachhaltigkeit erfolgt die zweite Teilnahme am REIDA-Benchmarking, die Inbetriebnahme von weiteren PV-Anlagen sowie erstmalig die Durchführung einer Mieterumfrage.

Weitere Details, Zahlen und Fakten sind Halbjahresbericht 2024 des HSC Fund einzusehen: [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Medienkontakte

Urs Kunz

Chief Commercial Officer,
Mitglied der Geschäftsleitung
T +41 43 544 70 95
urs.kunz@helvetica.com

Patricia Neupert

Head Marketing & Communications
T +41 43 544 70 98
patricia.neupert@helvetica.com

Anhang

Eckdaten HSC Fund

Eckdaten		Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Valorenummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Anteile im Umlauf ¹⁾	Anzahl		4 297 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		45 000	-
Inventarwert pro Anteil ²⁾	CHF		109.40	114.80
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.50 / 4.79	3.48 / 4.78
Vermögensrechnung			30.06.2024	31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	696 198 000	719 930 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		709 608 634	737 257 548
Fremdkapitalquote ³⁾	%		33.74	32.38
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ³⁾	Jahre		0.61	0.61
Verzinsung Fremdfinanzierung ³⁾	%		1.60	1.94
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		470 202 429	498 565 182
Erfolgsrechnung			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		19 904 062	21 391 533
Nettoertrag	CHF		12 439 492	13 806 904
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ³⁾	Jahre		4.13	3.64
Unterhalt und Reparaturen	CHF		752 607	844 681
Mietertrag [SOLL] p.a. ⁴⁾	CHF		42 973 164	46 036 360
Bruttorendite [SOLL]	%		6.17	6.04
Bruttorendite [IST]	%		5.82	5.84
Kennzahlen gemäss AMAS³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Anlagerendite	%		-0.04	1.19
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		-0.04	1.14
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.23	0.97
Agio/Disagio	%		-21.03	-21.36
Kurs pro Anteil	CHF		86.40	89.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		71.79	73.09
Fremdfinanzierungsquote	%		29.05	30.71
Mietzinsausfallrate	%	1	7.14	6.21
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.92	0.94
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.91	1.79
Performance	%		21.19	-3.96

¹⁾ Für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2024, welche im April 2025 ausbezahlt wird, beträgt die massgebliche Anzahl Anteile 3'623'353. 674'498 Anteile wurden per Ende 2023 gekündigt und werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

²⁾ Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 117.19 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 508 955 525.

³⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

⁴⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag. Per Berichtsdatum sind 95.7 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

Über Helvetica

Helvetica Property Investors AG, 2006 gegründet, ist eine führende und FINMA-regulierte Immobilien Fondsleitung und Asset Management Gesellschaft. Wir bieten institutionellen Investoren und privaten Anlegern nachhaltigen Wert durch aktives und langfristiges Eigentum an sicheren und stabilen Immobilienanlagen mit soliden Renditen. Mit unserer voll integrierten Immobilienanlageplattform decken wir die gesamte Wertschöpfungskette ab, entwickeln kundenspezifische Anlagelösungen und stellen standardisierte Anlageprodukte bereit: Der börsennotierte HSC Fund für Kommerzimmobilien, der HSO Fund für kommerzielle Spezialimmobilien und der HSL Fund für Wohnimmobilien investieren schweizweit an attraktiven Standorten mit guter Verkehrsanbindung zu regionalen Wirtschaftszentren. Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft berücksichtigt ESG-Vorgaben entlang des ganzen Immobilienlebens- und Investitionszyklus und ist auf Fondsebene formell verankert. [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

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

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 vollvermietete Objekte mit langjährigen Mietverträgen und wenigen Mietern, die stabile Erträge generieren. Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Der HSO Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Ticker Symbol HSO; Valor 43 472 505; ISIN CH0434725054

Disclaimer

Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind und sich ändern können. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen allfällige bei der Zeichnung und Rücknahme der Anteile erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden. Diese Medienmitteilung richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf diese Medienmitteilung weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden.