

Helvetica Swiss Opportunity Fund zeigt starkes erstes Halbjahr 2024 und senkt Leerstand auf 2.3 %

Zürich, 3. September 2024 – Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) schliesst das erste Halbjahr 2024 mit einem ertragsstarken und soliden Ergebnis ab. Die Vorbereitungen zur Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) sind auf Kurs.

- Leerstand hat sich von 5 % auf 2.3 % per 30. Juni 2024 reduziert
- WAULT ist stabil auf hohem Niveau von über 5 Jahren
- Nettoertrag im ersten Halbjahr 2024 von CHF 4.5 Mio. trägt CHF 2.90 zur Ausschüttung pro Anteil bei
- EBIT-Marge ist weiterhin über 70 %
- Vorbereitungen zur Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) sind auf Kurs

Nettoertrag und Dividendenbeitrag

Das Portfolio des HSO Fund generiert stabile und langfristig gesicherte Erträge. Unterstützend wirken die seit 2024 um –5 Basispunkte reduzierten Verwaltungsgebühren auf 0.65 %. Der Nettoertrag beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 4.5 Mio. Dies ergibt einen Dividendenbeitrag von CHF 2.90 pro Anteil.

Portfoliomanagement

Im ersten Halbjahr 2024 wurde eine Liegenschaft in der Höhe von CHF 20 Mio. erfolgreich über dem Marktwert verkauft. Zudem wurde das Areal in Pratteln (BL) marktbedingt um rund CHF 8 Mio. im Wert reduziert, während das restliche Portfolio im Wert stabil blieb. Die Gesamtabwertung auf Portfoliolevel beläuft sich in der Folge auf –3 %. Der Verkehrswert des Portfolios per 30. Juni 2024 beträgt CHF 297 Mio. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben.

Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2024 umfasst der Fonds 17 gut positionierte Kommerzliegenschaften in vorwiegend suburbanen Regionen mit optimaler Verkehrsanbindung. Die Mieterträge stammen mehrheitlich aus Verkaufsflächen mit 34 % und Gewerberäumen mit 25 % und entfallen zu 95 % auf die Deutschschweiz.

Aktive Bemühungen des Asset Managements und langjährige Mieterbeziehungen erhöhen den Vermietungsstand auf bemerkenswerte 98 %. Der Leerstand wird signifikant von 5 % per Ende 2023 auf 2.3 % reduziert. Dies spiegelt sich in der Mietausfallrate wider, welche weiter auf 3.13 % per Bilanzstichtag gesenkt wurde. Die hohe Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 5 Jahren generiert zudem langfristig gesicherte Erträge. Die Mietverträge sind per Bilanzstichtag zu 99.5 % indexiert und hiermit an die Inflation gebunden. Die Bruttorendite [SOLL] des Portfolios beträgt per 30. Juni 2024 knapp 6.0 % und unterstreicht die hohe Ertragskraft.

Fremdfinanzierungsstrategie

Im Einklang mit der angepassten Finanzierungsstrategie wurde der Anteil langfristiger Fremdfinanzierung (Laufzeit >1 Jahr) per Bilanzstichtag auf 10 % gegenüber 9% zum Jahresende 2023 minim erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Ende Juni 2024 bei 39.8 %. Im Verlaufe des zweiten Halbjahres 2024 wird durch Abschluss der laufenden

Liegenschaftsverkäufe die Fremdfinanzierungsquote auf unter 33 % und in den Zielkorridor von 25 bis 28 % geführt. Gleichzeitig erhöht sich dadurch der Anteil langfristiger Finanzierungen auf über 30 %. Per 30. Juni 2024 beträgt die durchschnittliche Verzinsung 2.07 %, gegenüber 2.33 % 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 HSO Fund gemäss den AMAS Kennzahlen (basierend auf REIDA) pro m² 5.8kg/CO₂. Die CO₂-Energieintensität beruht auf einem Abdeckungsgrad von 73 %, welcher mit weiteren Teilnahmen am REIDA-Benchmarking kontinuierlich erhöht wird. Der derzeitige fossile Heizanteil von 46 % wird vorwiegend mit Heizungssanierungen in den nächsten Jahren stark reduziert werden. Hierfür bestehen klare Businesspläne je Liegenschaft.

Börsengang und Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Die Börsenkotierung des HSO Fund ist im vierten Quartal 2024 vorgesehen, nachdem er sämtliche regulatorischen Vorgaben erfüllt. Das Vorgehen unterliegt der Genehmigung durch die FINMA. Die Vereinigung mit dem HSC Fund ist unter Vorbehalt der Genehmigung der FINMA bis Ende des ersten Semesters 2025 geplant. Der HSO Fund ist hierbei der übertragene Fonds, der HSC Fund der übernehmende 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

Im zweiten Halbjahr liegt der Fokus auf einer stabilen Ertragsleistung des Portfolios, dem erfolgreichen Abschluss der aktuell laufenden Liegenschaftsverkäufe und dem Börsengang als Vorbereitung auf die geplante Vereinigung mit dem HSC Fund.

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

Weitere Details, Zahlen und Fakten finden sich im Halbjahresbericht 2024 des HSO Fund: [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 HSO Fund

Eckdaten		Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Valorenummer			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Anteile im Umlauf ¹⁾	Anzahl		1 562 500	1 562 500
Inventarwert pro Anteil ²⁾	CHF		105.63	114.94
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.55 / 4.85	3.50 / 4.80
Vermögensrechnung			30.06.2024	31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	297 148 000	326 070 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		303 781 401	332 101 994
Fremdkapitalquote ³⁾	%		45.67	45.92
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ³⁾	Jahre		0.43	0.46
Verzinsung Fremdfinanzierung ³⁾	%		2.07	2.33
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		165 049 521	179 596 611
Erfolgsrechnung			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		8 708 760	8 907 804
Nettoertrag	CHF		4 520 072	5 288 363
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ³⁾	Jahre		5.01	5.65
Unterhalt und Reparaturen	CHF		213 658	118 332
Mietertrag [SOLL] p.a. ⁴⁾	CHF		17 731 649	18 649 167
Bruttorendite [SOLL]	%		5.97	5.61
Bruttorendite [IST]	%		5.83	5.47
Kennzahlen gemäss AMAS³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Anlagerendite	%		-3.48	1.19
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		-3.31	1.13
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-1.38	1.00
Agio/Disagio	%		-8.64	-11.49
Kurs pro Anteil	CHF		96.50	103.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		70.04	75.28
Fremdfinanzierungsquote	%		39.77	41.05
Mietzinsausfallrate	%	1	3.13	4.16
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.98	0.96
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		2.02	1.93
Performance	%		-1.05	-4.36

¹⁾ Für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2024, welche im April 2025 ausbezahlt wird, beträgt die massgebliche Anzahl Anteile 1'238'573. 323'927 Anteile wurden per Ende 2023 gekündigt und werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

²⁾ Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 121.15 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 189 303 200.

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 99.5% 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 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

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

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.