

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund setzt Wachstumsstrategie fort: Gesamtfondsvermögen wächst 2021 um 121%

Zürich, 17. März 2022 – Der HSO Fund verzeichnete ein wachstumsstarkes Geschäftsjahr mit insgesamt sieben Immobilienzukäufen und einem auf CHF 234 Millionen angestiegenen Bestandesportfolio.

- Gesamtfondsvermögen legte um 121% auf CHF 246 Millionen zu per 31. Dezember 2021
- Bestandesportfolio erhöhte sich per Jahresende um 112% auf CHF 234 Millionen
- Erwerb von sieben Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 119 Millionen
- Zwei deutlich überzeichnete Kapitalerhöhungen sorgen für erfreulichen Neugeldzufluss
- Soll-Mietertrag (annualisiert) stieg innert Jahresfrist um 110% auf CHF 12.8 Millionen
- Inventarwert pro Anteil steigt per Ende 2021 um 9.2% auf CHF 122.12
- Überdurchschnittliche Performance von +21.5% gegenüber der Benchmark der SXI Real Estate Funds Broad (+7.32%)
- Ausschüttung wird von CHF 6.0 auf 6.10 pro Anteil erhöht

Details zum Geschäftsjahr 2021

Die Nachfrage nach Spezialliegenschaften hat sich 2021 bei gleichzeitig tiefem Zinsniveau weiter akzentuiert. Entsprechend kompetitiv gestaltet sich der Transaktionsmarkt. Dass der HSO Fund in diesem Marktumfeld gleich zwei Kapitalerhöhungen im Umfang von CHF 58 Millionen durchführen und sieben attraktive Liegenschaften erwerben konnte, ist Resultat der erfolgreichen Wachstumsstrategie der Fondsleitung.

Der Wert des Bestandesportfolios stieg von CHF 110.3 Millionen Ende 2020 auf CHF 234.0 Millionen per Ende 2021 und konnte somit mehr als verdoppelt werden. Zusammen mit den neu erworbenen Liegenschaften in Pratteln, Kanton Baselland, Buchs, Kanton Zürich, und Sion, Kanton Wallis, ergibt sich dadurch ein Investitionsschwerpunkt des Fonds im Raum Zürich und in der Nordwestschweiz. In Bezug auf die Hauptnutzungen setzt sich das Portfolio aus Verkaufsflächen (39%), Logistik- und Gewerbeflächen (48%) sowie aus weiteren Nutzungen wie z.B. Bildung und Parkplätzen (13%) zusammen.

Infolge der Akquisitionen stieg der Soll-Mietertrag um 110% auf 12.8 Millionen per Ende Jahr. Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios sank durch den Erwerb der Objekte in Pratteln per Mitte Jahr im Vergleich zum Vorjahresende von 99.0 % auf 96.7%. Die Fondsleitung geht allerdings davon aus, dass sich die Vermietungsquote im Verlaufe des laufenden Jahrs wieder erhöhen wird.

Entsprechende Massnahmen, wie beispielsweise geplante Investitionen in den Bestand zur Realisierung von Potenzialen und Erhöhung der Attraktivität der Liegenschaften, wurden bereits eingeleitet. Diese Massnahmen werden auch dazu beitragen, dass Mietverträge vorzeitig verlängert werden können. Die Restlaufzeit aller Mietverträge (WAULT) betrug per Jahresende 7.0 Jahre (Vorjahr: 8.3 Jahre).

Erfolgsrechnung

Die gestiegenen Mieterträge haben sich positiv auf die Profitabilität ausgewirkt: Die Mietzinseinnahmen sind auf rund CHF 9.0 Millionen (Vorjahr: CHF 5.7 Millionen) gestiegen. Zusätzlich zum Anstieg aus dem operativen Geschäft konnten unter der Position «nicht realisierte Kapitalgewinne» Aufwertungen in Höhe von CHF 13.2 Millionen verbucht werden. Nach Abzug der Veränderung der Liquidationssteuern konnte der Gesamterfolg auf CHF 18.7 Millionen gegenüber dem Vorjahr (CHF 8.3 Millionen) um mehr als das Doppelte gesteigert werden.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen des Fonds erreichte per Ende 2021 CHF 246.1 Millionen und hat sich somit gegenüber Ende 2020 (CHF 111.6 Millionen) ebenfalls mehr als verdoppelt. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 79.0 Millionen (Vorjahr: CHF 25.1 Millionen) und Liquidationssteuern von CHF 14.4 Millionen (Vorjahr: CHF 2.6 Millionen) belief sich das Nettofondsvermögen auf CHF 152.6 Millionen (Vorjahr: CHF 83.9 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 31.0%.

Ausschüttung und Performance

Der Fonds schliesst das erfolgreiche Geschäftsjahr mit einem Nettoinventarwert pro Fondsanteil von CHF 122.12 (Vorjahr: CHF 111.82) ab, was bereinigt um die Ausschüttung einer erfreulichen Anlagerendite von 15.4% entspricht. Auch der Handelspreis der Anteile erhöhte sich markant um 14.95% auf CHF 123.00. Damit betrug die Performance im vergangenen Geschäftsjahr hohe 21.53%, was eine deutliche Outperformance gegenüber der Benchmark SXI Real Estate Funds Broad bedeutet. Diese erzielte in der gleichen Zeitperiode eine Performance von 7.32%. Dem sehr guten Geschäftsverlauf wurde Rechnung getragen, indem der Fonds seine Ausschüttung an die Anleger gegenüber dem Vorjahr von CHF 6.0 auf CHF 6.10 erhöht hat. Mit einer Ausschüttungsrendite von 5.0% zählt der HSO Fund zu den ausschüttungsstärksten Immobilienfonds mit kommerziellem Fokus im Schweizer Markt. Das Ex-Datum für die Ausschüttung ist der 27. April 2022, die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2022.

Ausblick

Auch im laufenden Geschäftsjahr liegt der Fokus auf dem weiteren Ausbau des Portfolios. Die Fondsleitung ist bestrebt, das Fondsvolumen weiter zu erhöhen und zusätzliche attraktive Liegenschaften zu akquirieren. Dadurch soll das Portfolio weiter diversifiziert werden. Hierbei wird auf Drittverwendungsfähigkeit, flexible Nutzung, Lagequalität sowie Mieterbonität geachtet. Der Fokus des Asset Management Teams liegt weiterhin auf der Erhöhung des Vermietungsstandes und auf vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen. Ziel ist, das Portfolio mittelfristig auf CHF 400 Millionen aufzustocken. Um dies zu erreichen, wird eine Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2022 geplant.

Medienkontakte

Mirjam Nägeli
Media Relations
T +41 43 444 77 92
mn@helvetica.com

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

Lucas Schlageter
Head Portfolio Management
T +41 43 544 70 91
ls@helvetica.com

KENNZAHLEN			
Vermögensrechnung		Per 31.12.2021	Per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	234 036 000	110 262 000
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%	3.59	3.64
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	246 077 911	111 559 116
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	152 648 197	83 863 093
Fremdfinanzierungsquote	%	31.00	21.29
Fremdkapitalquote	%	37.97	24.82
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	0.35	0.50
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	0.21	0.54
Inventarwert pro Anteil	CHF	122.12	111.82
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 250 000	750 000
Erfolgsrechnung		01.01.-31.12.2021	29.11.2019-31.12.2020
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF	8 962 718	5 808 550
Mietausfallrate	%	- ¹	6.20
Nettoertrag	CHF	8 229 455	5 133 391
Gesamterfolg	CHF	18 720 103	8 265 594
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.96	8.30
Betriebsgewinnmarge	%	78.31	74.22

¹ Die Mietzinsausfallrate wurde gemäss der SFAMA „Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds“ vom 13. September 2016 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet. Die Mietausfallrate ist per 31. Dezember 2021 kalkulatorisch negativ (-0.1%), weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führten. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 2.7%. Würden zudem die COVID-19-Mietzinsrabatte eingerechnet, läge die Mietzinsausfallrate bei 4.7%.

Der Jahresbericht 2021 des HSO Fund ist auf der [Website](#) der Fondsleitung wie auch auf [Swiss Fund Data](#) verfügbar.

Über 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.

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 noch einen Prospekt, einen vereinfachten Prospekt oder Wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes oder ein Basisinformationsblatt dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. 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 vereinfachte Prospekt 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.