

Helvetica in Zeiten von COVID-19

Zürich, 3. April 2020 – In Sachen COVID-19 präsentiert sich die Situation nahezu unverändert. Wir sind uns bewusst, dass das Bedürfnis nach verlässlichen und gesicherten Informationen in Bezug auf Ihre Finanzanlagen speziell in dieser unsicheren Zeit gross ist.

Die weltweit ausserordentliche Entwicklung, welche das Virus verursacht hat sowie die durch die Behörden getroffenen Massnahmen treffen nicht nur die Schweiz, sondern die ganze Welt und die globalisierte Wirtschaft hart. Es ist weiterhin zu früh um zu ermassen, was in den kommenden Wochen und Monaten geschehen wird und in welcher Form Immobilienanlagen betroffen sein werden.

Wir haben einen Prozess entwickelt, welcher sicherstellt, dass wir mit eingehenden Mieteranfragen sinnvoll und nachhaltig umgehen. Wir sind im stetigen Austausch mit betroffenen individuellen Mietern und suchen im Einzelfall für die Parteien zufriedenstellende Lösungen. Dabei haben die Interessen unserer Investoren höchste Priorität.

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Gesamtüberblick

Die Mieter und Nutzungsarten im Portfolio sind breit diversifiziert. 35% der Sollmieteinnahmen stammen aus der Vermietung von Büronutzungen. Die Verkaufsnutzungen machen 25% aus. Lediglich 18% der Sollmieterträge stammen aus gewerblicher Vermietung und gastronomische Nutzungen machen einen sehr kleinen Anteil von deutlich unter 1% aus. Bisher haben Mieter, welche ca. 13% der Gesamtmieten repräsentieren, einen Antrag auf zeitlich begrenzte Spezialbehandlung, Stundung, Mietzinserlass, etc. gestellt.

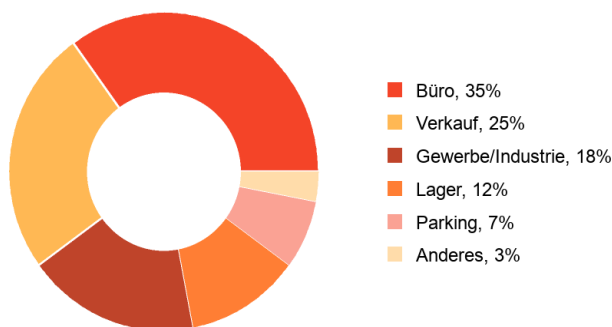


Abbildung 1 Mietertrag nach Hauptnutzungen (Sollmieteinnahmen)

Büro

Das Bürosegment ist vom Lockdown derzeit wenig betroffen. Die Top 20 Mieter der Büroflächen erbringen 61.4% (8.6 Millionen Schweizer Franken) der Mieteinnahmen aus den Büroflächen. Hierzu bestehen die üblichen Mietzinssicherheiten. Durch die breite Diversifikation der Büromieter (insgesamt rund 200 Mieter) können allfällige einzelne Zahlungsausfälle daher gut aufgefangen werden.

Verkauf

Die grössten 16 Mieter in diesem vom Lockdown zurzeit stark betroffenen Segment repräsentieren einen Mietertrag von ca. 7.7 Millionen Schweizer Franken (ca. 75% der Sollmieteinnahmen des Verkaufssegments). Die grössten Mieter sind oder gehören zu national und international agierenden Retailketten mit sehr guter Bonität und sind mit den branchenüblichen Sicherheiten gedeckt. Unser Asset Management steht mit den Mietern im dauernden und direkten Kontakt.

Gewerbe/Industrie/Lager

Im Gewerbebereich inklusive Lagernutzungen repräsentieren die 20 grössten Mieter ein Mietzinsvolumen von ca. 10 Millionen Schweizer Franken pro Jahr (ca. 78% der Sollmieteinnahmen dieses Segments). Auch hier sind von den Mietern die üblichen Sicherheiten vorhanden. Die Durchschnittsmiete in diesem Segment liegt bei unter 100 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr. Aufgrund der tiefen Mietzinse könnten somit Ausfälle von einzelnen, aber nicht zu den grössten gehörenden, Mietern im Portfolio gut verkraftet werden. Beim grössten Mieter in diesem Segment ist zudem eine vertraglich abgesicherte Ausfallstruktur vorhanden, bei welcher die liquiden Mittel beim Fonds hinterlegt sind. Auch hier steht unser Asset Management mit den Mietern im ständigen Austausch.

Gastronomie

Gastronomische Nutzungen machen im Portfolio lediglich 0.6% der Sollmieteinnahmen aus und haben daher keinen grossen Einfluss auf die Performance des Portfolios. Wir beobachten die Entwicklungen auch in diesem Segment und stehen mit einzelnen Mietern in Kontakt.

Ausblick

Wir gehen davon aus, dass aufgrund einer rückläufigen oder sich verlangsamenden Konjunktur allfällige Probleme bei den Mietern, abgesehen von akuten Liquiditätsproblemen, erst Wochen oder Monate nach Beendigung der Krise zu Tage treten. Gemäss unserer Erst-Einschätzung nehmen wir an, dass im laufenden Jahr Mietzinseinnahmen von 2–3 Millionen Schweizer Franken gefährdet sind. Ob diese Mietzinseinnahmen infolge Stundungen zu einem späteren Zeitpunkt geleistet werden können, bleibt offen. Allfällige Konkurse einzelner Mieter sind durch Sicherheiten gut abgedeckt. Die Eintretenswahrscheinlichkeit dieses Szenario ebenso wie dessen Eintrittszeitpunkt sind im Augenblick nur schwer zu prognostizieren. Es ist die Absicht der Fondsleitung, die bisherige Ausschüttungspolitik langfristig weiter zu führen. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von 5 Schweizer Franken pro Anteil wird wie geplant am 29. April 2020 ausbezahlt werden.

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Gesamtüberblick

Die Mieter und Nutzungsarten in unserem HSO Fund Portfolio sind eben falls breit diversifiziert, wenn auch der Fund durch sein im Aufbau begriffenes Portfolio noch nicht so breit abgestützt ist wie der HSC Fund. Rund 43% der Sollmieteinnahmen stammen aus der Vermietung von Büro- und öffentlicher Nutzung, mit dem Kanton Zürich als grösster Mieter im Portfolio. Die Verkaufsnutzungen machen weniger als 15% aus. Knapp 30% der Sollmieterträge stammen aus gewerblicher Vermietung. Gastronomische Nutzungen gibt es im HSO Fund keine.

Büro/öffentliche Nutzung

Dieses Segment ist vom Lockdown nicht betroffen. 4 Mieter der Flächen erbringen 100% (1.6 Millionen Schweizer Franken) der Mieteinnahmen. Hierzu bestehen die üblichen Mietzinssicherheiten.

Verkauf

3 Mieter in diesem vom Lockdown zurzeit stark betroffenen Segment repräsentieren einen Mietertrag von ca. 0.5 Millionen Schweizer Franken am Gesamtportfolio (100% der Sollmieteinnahmen des Verkaufssegments). Der grösste Mieter gehört zu einer national agierenden Retailkette mit guter Bonität. Der Mietvertrag ist zudem mit den branchenüblichen Sicherheiten gedeckt.

Gewerbe/Industrie/Lager

Im Gewerbebereich inklusive Lagernutzungen repräsentieren die 10 grössten Mieter ein Mietzinsvolumen von 1.1 Millionen Schweizer Franken pro Jahr (100% der Sollmieteinnahmen für Gewerbe/Industrie/Lager). Auch hier sind von den Mietern die üblichen Sicherheiten vorhanden. Die Durchschnittsmiete in diesem Segment liegt bei rund 125 Schweizer Franken pro Quadratmeter und Jahr. Aufgrund der günstigen Mietzinse könnten somit Ausfälle von einzelnen Mietern im Portfolio gut verkraftet werden.

Ausblick

Die Tatsache, dass der grösste Mieter im Portfolio des HSO Fund der Kanton Zürich ist (der Mietvertrag läuft bis ins Jahr 2030 und macht 36% der Gesamtmietzinsen aus), gibt dem Portfolio eine gute Stabilität. Die verbleibende Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT 8 Jahre) sowie der aktuell tiefe Leerstand von lediglich rund 3% stimmen uns zuversichtlich, dass wir auch 2020 die Erwartungen unserer Investoren erfüllen werden. Der Portfolioausbau wird mit Bedacht und angepasst an die neue Marktsituation umsichtig weitergeführt.

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Gesamtüberblick

Der Helvetica Swiss Living Fund investiert in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Das Wohnsegment ist vom Lockdown nicht betroffen. Es bestehen die üblichen Mietzinssicherheiten.

Ausblick

Wir gehen beim HSL Fund davon aus, dass aufgrund der Konzentration auf eher günstigen Wohnraum kaum Probleme bei den Mietern eintreten werden. Wir erwarten, dass wir die bei der Lancierung in Aussicht gestellten Renditen im Wesentlichen erreichen können. Die vor Kurzem auf dem Kapitalmarkt erworbenen Mittel werden für den weiteren Ausbau des Portfolios und zur Reduktion der Fremdfinanzierung verwendet.

Ihr Helvetica Team

Michael Müller
Peter R. Vogel
Frédéric Königsegg
Salman Baday
Lucas Schlageter

Medienmitteilungen finden Sie auch unter

www.Helvetica.com

Legal Information:

Helvetica Property Investors AG. Authorized by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA. Company Number CHE-113.880.914. Registered Office: Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zurich

Über Helvetica

Helvetica 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 Immobilienanlagensplattform 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 Commercial Fund

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts, der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligt ist und sämtlichen Anlegern offensteht. Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, die an einer steten Ausschüttung interessiert sind und zugleich Wertstabilität suchen. Das Fondsvermögen wird in Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz angelegt. Kern der Investments sind Immobilien, die nebst der attraktiven operativen Rendite potenziell unterbewertet sind. Die Fondsleitung verfolgt ein aktives Hands-on-Management, um zusätzlich zur bestehenden operativen Rendite verborgenes Potenzial der Objekte durch Revitalisierung, Sanierungen, Reduktion von Leerständen und Verlängerung von Mietverträgen auszuschöpfen und den Wert langfristig zu steigern. Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio. Listing SIX Swiss Exchange; Ticker Symbol HSC; Valor 33 550 793; ISIN CH0335507932

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) ist ein regulierter vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts, der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligt ist und nur qualifizierten Anlegern offensteht. Der HSO Fund investiert ausschliesslich in kommerzielle Immobilien in der ganzen Schweiz. Im Fokus stehen Immobilien mit Spezialnutzungen sowie Betreiberimmobilien wie Logistik, Datacenter, Industrie und Produktion, Gesundheits- und Pflegeimmobilien, Freizeit- und Sportimmobilien sowie Nutzungen der öffentlichen Hand in den Schweizer Wirtschaftszentren. Im Vordergrund stehen Objekte, welche aufgrund einer hohen Mietauslastung sowie langjährigen Mietverträgen mit wenigen Mietern stabile Erträge bieten. Ticker Symbol HSO; Valor 43472505; ISIN CH0434725054.

Helvetica Swiss Living Fund

Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) ist ein regulierter vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts, der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligt ist und nur qualifizierten Anlegern offensteht. Der HSL Fund investiert in Wohnimmobilien in der ganzen Schweiz, mit klarem Fokus, dort wo regionale und nationale Wirtschaftszentren gut erreichbar sind und eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist. Im Anlagefokus des HSL Fund stehen ältere und neuwertige Bestandes-Liegenschaften sowie Liegenschaften mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf, die durch aktive Bewirtschaftung und den Abbau von Leerständen das Potenzial von Wertsteigerungen aufweisen. Ticker Symbol HSL; Valor 49527566; ISIN CH 0495275668.