

## HSC Fund – Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit Anlagerendite von 6.9%

Zürich, 31. März 2021 – Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) hat im Geschäftsjahr 2020 das Immobilienportfolio auf CHF 744 Millionen gesteigert und eine Anlagerendite von 6.9% erwirtschaftet. Im April 2021 erfolgt eine Ausschüttung von CHF 5.10 pro Anteil, entsprechend einer Ausschüttungsrendite von 4.7%.

- Immobilienportfolio +18% auf CHF 743.9 Millionen erweitert
- Gesamtfondsvermögen +18% auf CHF 770.1 Millionen gestiegen
- Soll-Mietertrag p.a. +16% auf CHF 45.4 Millionen erhöht
- Hoher Vermietungsstand von 94.6% per 31. Dezember 2020; +0.5 Prozentpunkte gegenüber 31.12.2019
- Anlagerendite von 6.9% für 2020
- Inventarwert pro Anteil bei CHF 115.17 per 31. Dezember 2020
- Ausschüttung von CHF 5.10 pro Anteil entspricht 4.7% Ausschüttungsrendite

### Details zum Jahresergebnis 2020

Der HSC Fund konnte im Geschäftsjahr 2020 das Immobilienportfolio – trotz COVID-19-Pandemie und der dadurch verursachten Wirtschaftsschwäche – erfolgreich weiter ausbauen und verzeichnete für 2020 ein erfreuliches Ergebnis. Das Portfolio wurde durch den Erwerb von fünf attraktiven Liegenschaften in den Kantonen Genf, Fribourg und Thurgau um über CHF 110 Millionen erweitert. Dadurch konnte die bereits gute Diversifikation des Portfolios und der Mieterträge weiter verbessert werden. Der Marktwert des Bestandesportfolios erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 18% und lag per 31. Dezember 2020 bei CHF 743.9 Millionen (31.12.2019: CHF 628.9 Millionen). Der jährliche Soll Mietertrag konnte um 16% auf CHF 45.4 Millionen gesteigert werden (31.12.2019: CHF 39.0 Millionen). Das Immobilienportfolio weist einen hohen Vermietungsstand von 94.6% aus gegenüber 94.1% im Vorjahr.

### Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 33% auf CHF 38.7 Millionen (GJ 2019: CHF 29.2 Millionen). Der Anstieg ist massgeblich auf die Akquisitionen in den Berichtsjahren 2019 und 2020 zurückzuführen. Drei der im 2020 erworbenen Liegenschaften in Versoix/GE, Arbon/TG und Fribourg/FR mit einem jährlichen Soll Mietertrag von rund CHF 5.0 Millionen wurden per 1. Mai, 1. Juli und 1. Oktober 2020 in das Portfolio aufgenommen und steuerten seit Erwerb insgesamt CHF 2.1 Millionen zu den Mietzinseinnahmen bei. Diese drei Liegenschaften werden ihr volles Ertragspotenzial (für 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2021 entfalten.

Der Nettoertrag belief sich auf CHF 27.3 Millionen (GJ 2019: CHF 23.0 Millionen). Die Bewertung des Portfolios durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Gewinn von CHF 8.7 Millionen (GJ 2019:

CHF 4.9 Millionen), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei einigen im 2020 erworbenen Liegenschaften und Aufwertungen bei verschiedenen bestehenden Liegenschaften zurückzuführen ist. Der Gesamterfolg in der Berichtsperiode erhöhte sich um 11% auf CHF 32.4 Millionen (GJ 2019: CHF 29.1 Millionen, inkl. realisiertem Kapitalgewinn von CHF 2.3 Millionen aus Verkauf einer Liegenschaft).

#### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen per 31. Dezember 2020 lag bei CHF 770.1 Millionen (31.12.2019: CHF 654.7 Millionen). Darin widerspiegeln die Liegenschaften einen Wert von CHF 743.9 Millionen (31.12.2019: CHF 628.9 Millionen). Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 255.0 Millionen (31.12.2019: CHF 153.8 Millionen) und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 15.0 Millionen (31.12.2019: CHF 11.4 Millionen) belief sich das Nettofondsvermögen auf CHF 500.2 Millionen (31.12.2019: CHF 489.5 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote bezifferte sich auf 30.5% (31.12.2019: 20.9%). Der Nettoinventarwert pro Anteil erreichte CHF 115.17, was gegenüber dem Jahresende 2019 und nach der Ausschüttung von CHF 5.00 für das Geschäftsjahr 2019 im April 2020, einem Anstieg von CHF 2.46 gleichkommt (31.12.2019: CHF 112.71).

#### **Ausschüttung von CHF 5.10 pro Anteil**

Für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 22.1 Millionen ausgeschüttet, was CHF 5.10 pro Fondsanteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Börsenkurs per 31. Dezember 2020 von 4.7% entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr erhöht sich die Ausschüttung um CHF 0.10 pro Anteil, wobei die Ausschüttung für 2019 einen Sondereffekt aus dem Verkauf einer Liegenschaft in Vevey von CHF 0.54 pro Anteil enthielt. Die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 83.2%. Das Ex-Datum für die Ausschüttung ist der 27. April 2021. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2021.

#### **Mässige Auswirkungen der COVID-19 Pandemie**

Die Immobilien des HSC Fund erwiesen sich in der COVID-19-Krise insgesamt als widerstandsfähig. Von den Mietern des Fonds, welcher praktisch kein Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, waren rund ein Drittel des Soll Mietertrags vom Lockdown im Frühjahr 2020 betroffen. In der Zwischenzeit konnten mit über 95% der betroffenen Mieter Einigungen erzielt werden bzw. es stehen einvernehmliche Lösungen kurz bevor. Bei einigen Mietreduktionen ist es gelungen, Mietvertrags-Optimierungen und Laufzeitverlängerungen zu vereinbaren. Für das Berichtsjahr wurden insgesamt Mietzinsreduktionen in Höhe von rund CHF 0.9 Millionen gewährt, was zirka 2% der Soll Mieterträge entspricht. Zudem waren keine Mieterkonkurse oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit COVID-19 zu verzeichnen.

#### **Ausblick**

Die Fondsleitung blickt optimistisch ins Jahr 2021. Hierbei stimmen insbesondere auch die angelaufenen Impfmöglichkeiten zuversichtlich, dass sich die COVID-19 Situation im Verlauf des Jahres verbessern wird. Der Hauptfokus der Aktivitäten wird auf der Wertschöpfung im Asset Management liegen. Hier ist es das Ziel, die Vermietungsquote weiter zu erhöhen und durch kostenbewusste Investitionen die Attraktivität des Portfolios weiter zu steigern. Für das laufende Geschäftsjahr ist keine Kapitalerhöhung geplant.

#### **Peer Kocur neuer Head Investment Management**

Peer Kocur wird per Mitte April 2021 neuer Head of Investment Management der Helvetica Property Investors AG. In dieser Funktion verstärkt er die erweiterte Geschäftsleitung. Peer Kocur war seit Dezember 2016 Leiter Portfoliomanagement Immobilien Schweiz der Migros Pensionskasse mit einem Immobilienvermögen von über CHF 6 Milliarden. Davor war er Director bei Wüest Partner AG (2006-2016) und Portfoliomanager bei Allianz Real Estate (2003-2006). Er bringt mehr als 20 Jahre Erfahrung im Schweizer und internationalen Immobilienmarkt mit. Peer Kocur ist ausgebildeter Architekt und verfügt über zusätzliche Abschlüsse der European Business School sowie der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse.

**Medienkontakte**

Michael Müller  
 Chief Executive Officer (Switzerland)  
 T +41 43 544 70 80  
[mm@Helvetica.com](mailto:mm@Helvetica.com)

Peter R. Vogel  
 Chief Financial Officer  
 T +41 43 544 70 84  
[prv@Helvetica.com](mailto:prv@Helvetica.com)

| KENNZAHLEN 2020                       |        |                   |                   |             |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------|
| Vermögensrechnung                     |        | 31.12.2020        | 31.12.2019        | Veränderung |
| Verkehrswert der Liegenschaften       | CHF    | 743 946 000       | 628 944 000       | +18%        |
| Gewichteter realer Diskontierungssatz | %      | 3.82              | 4.01              | -0.19 PP    |
| Gesamtfondsvermögen (GAV)             | CHF    | 770 131 664       | 654 729 403       | +18%        |
| Nettofondsvermögen (NAV)              | CHF    | 500 184 280       | 489 475 302       | +2%         |
| Fremdfinanzierungsquote               | %      | 30.48             | 20.87             | +9.61 PP    |
| Fremdkapitalquote                     | %      | 35.37             | 25.24             | +10.13 PP   |
| Verzinsung Fremdfinanzierung          | %      | 0.43              | 0.56              | -0.13 PP    |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierung        | Jahre  | 0.96              | 1.39              | -0.43 Jahre |
| Inventarwert pro Anteil               | CHF    | 115.17            | 112.71            | +2.46 CHF   |
| Anteile im Umlauf                     | Anzahl | 4 342 851         | 4 342 851         | keine       |
| Erfolgsrechnung                       |        | 01.01.-31.12.2020 | 01.01.-31.12.2019 | Veränderung |
| Mietzinseinnahmen                     | CHF    | 38 728 685        | 29 218 984        | +33%        |
| Mietzinsausfallquote                  | %      | 7.78              | 8.10              | -0.32 PP    |
| Nettoertrag                           | CHF    | 27 311 568        | 23 032 696        | +19%        |
| Gesamterfolg                          | CHF    | 32 423 233        | 29 144 239        | +11%        |
| Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)     | Jahre  | 4.50              | 4.40              | +0.1 Jahre  |
| Betriebsgewinnmarge                   | %      | 71.96             | 68.60             | +3.36 PP    |
| Ausschüttung und Renditen             |        | 31.12.2020        | 31.12.2019        | Veränderung |
| Ausschüttung gesamt                   | CHF    | 22 148 540        | 21 714 255        | +2%         |
| Ausschüttung pro Anteil *             | CHF    | 5.10              | 5.00              | +2%         |
| Ausschüttungsrendite                  | %      | 4.68              | 4.06              | +0.62 PP    |
| Ausschüttungsquote                    | %      | 83.23             | 87.58             | -4.35 PP    |
| Eigenkapitalrendite (ROE)             | %      | 6.62              | 6.18              | +0.44 PP    |
| Anlagerendite                         | %      | 6.93              | 6.33              | +0.60 PP    |

\* Ausschüttung für das Vorjahr 2019 beinhaltet Sondereffekt durch Verkauf Liegenschaft in Vevey von CHF 0.54 pro Anteil

Der geprüfte Jahresbericht 2020 des HSC Fund ist auf der Website der Fondsleitung verfügbar unter <https://www.helvetica.com/produkte/helvetica-swiss-commercial-fund/publikationen> oder auch unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)

Alle Medienmitteilungen finden Sie zudem unter [www.Helvetica.com](http://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 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