



# Fact sheet

per 30.09.2021

Der Helvetica Swiss Commercial Fund investiert in Schweizer Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kann regelmässig gehandelt werden.

## Highlights

<b>Rückblick</b>	Der Hauptfokus lag auf wertvermehrenden Vermietungsaktivitäten und der Mieterbetreuung. Dadurch blieb der hohe Vermietungsstand stabil. In der Liegenschaft in Winterthur konnte der erste nachhaltige Heizungsersatz (Holzpellets) abgeschlossen und somit ein weiterer Nachhaltigkeitsmeilenstein erreicht werden.
<b>Ausblick</b>	Der Fokus liegt auf der Etablierung der ab Oktober neu geschaffenen Abteilung Bau & Entwicklung. Dies ermöglicht den zielgerichteten Aufbau einer attraktiven Investitions- und Entwicklungspipeline für die Bestandesliegenschaften, um inneres Wachstum des Portfolios sicherzustellen sowie die Qualität des Portfolios weiter zu erhöhen.

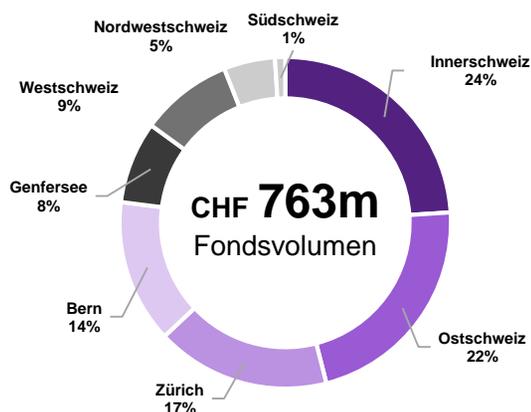
## Portfolio Eckwerte

Per Monatsende		09.2021	06.2021
Marktwert	CHF	745.3m	745.3m
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	35	35
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	310'387	310'442
Mietertrag IST p.a.	CHF	43.3m	43.3m
Mietertrag Soll p.a.	CHF	45.6m	45.7m
Vermietungsstand	%	94.2	94.8
Bruttorendite Soll	%	6.1	6.1
Brutto-IST-Rendite	%	5.8	5.8
Mietzins pro Quadratmeter	CHF	149	148
Restlaufzeit Mietverträge	Jahre	3.9	4.1
Diskontierungssatz (real)	%	3.8	3.8

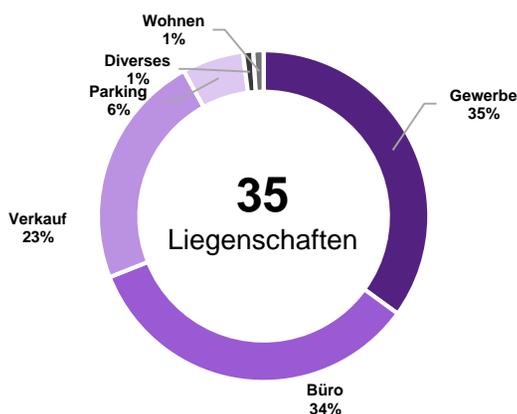
## Fondskennzahlen

Per Monatsende		06.2021	12.2020	12.2019
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	763.4m	770.1m	654.7m
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	490.7m	500.2m	489.5m
Fremdfinanzierungsquote	%	31.3	30.5	20.9
Mietzinseinnahmen	CHF	20.7m	38.7m	29.2m
Restlaufzeit Mietverträge	Jahr	4.1	4.5	4.4
Vermietungsstand (Ausfallquote)	%	94.8 (7.2)	94.6 (7.8)	94.1 (8.1)
Ausschüttungsrendite (-quote)	%	n/a	4.7 (83.2)	4.1 (87.6)
Anlagerendite	%	2.7	6.9	6.3
TER <sub>REF</sub> GAV	%	0.99	0.99	1.04
Inventarwert pro Anteil	CHF	112.99	115.17	112.71
Börsenkurs pro Anteil	CHF	117.50	109.00	123.30

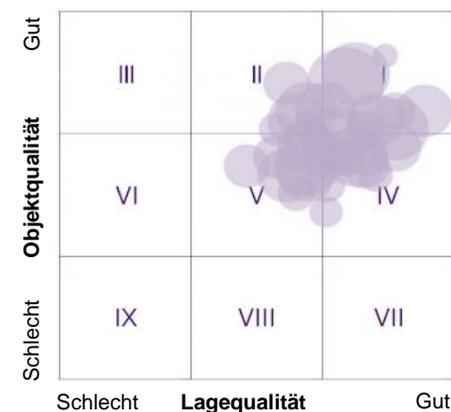
## Geografische Aufteilung (Marktwerte)



## Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



## Objektqualität und Lagequalität



# HSCFund

Der Helvetica Swiss Commercial Fund investiert in Schweizer Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kann regelmässig gehandelt werden.

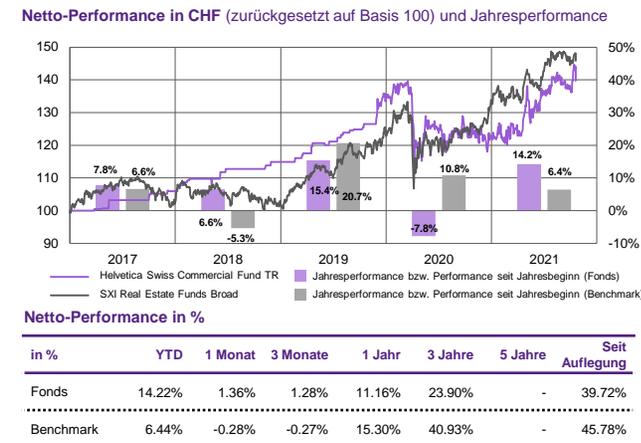
## Fondsbeschreibung

<b>Anlageziel</b> 	Das langfristige Anlageziel besteht hauptsächlich in der Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.
<b>Anlagepolitik</b> 	Der Fonds investiert in kommerzielle Renditeliegenschaften in der Schweiz. Diese liegen in wirtschaftlich aktiven Gebieten an guten Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen und privaten Verkehr. Sektoral liegt der Schwerpunkt auf Büro und Gewerbeliegenschaften mit mehreren Mietern und gemischten Nutzungen. Der primäre Fokus liegt auf Immobilien mit stabilen und nachhaltigen Erträgen sowie potenzieller Wertsteigerung.

## Fondsinformationen

Name	Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG
Fondstyp	Schweizer Immobilienfonds
Anlegerkreis	Publikumsanleger
Lancierungsdatum	9. Dezember 2016
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG
Börse	SIX Swiss Exchange
Valoren-/ISIN	33550793 / CH0335507932
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Benchmark	SXI Real Estate Funds Broad TR
Management Fee	0.70% p.a.

## Netto-Performance<sup>(1)</sup>



## Haben Sie Fragen?

<b>Handelbarkeit</b>	Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert, Fondsanteile können jederzeit über Ihre Bank gehandelt werden.
<b>Kontakt</b>	Salman Baday Head Sales (Schweiz) +41 43 544 70 80 sb@helvetica.com

## Gewerbeliegenschaft, Triengen, Luzern



## Gewerbeliegenschaft, Gwatt (Thun), Bern



Der Helvetica Swiss Commercial Fund investiert in Schweizer Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kann regelmässig gehandelt werden.

## Anlageargumente

- Sie profitieren von überdurchschnittlichen Anlage- und Ausschüttungsrenditen.
- Sie partizipieren an Investitionen in attraktive kommerzielle Liegenschaften an wirtschaftsstarken Lagen mit einer stabilen Cash Flow-Rendite sowie Wertsteigerungspotential.
- Ihre Anlage wird von erfahrenen Immobilien-Spezialisten mit einem langjährigen Erfolgsnachweis betreut und bewirtschaftet.
- Ihre Fondsanteile sind an der Schweizer Börse handelbar.

## Welche Strategien verfolgt der Fonds?

### Wo investiert der HSC Fund?

Der Fonds investiert in kommerzielle Liegenschaften an gut erschlossenen und wirtschaftsstarken Lagen in der Schweiz, mit Schwergewicht Büro- und Gewerbenutzungen. Weiter investiert er in gemischt genutzte Liegenschaften mit Wohn- und Gewerbeanteil.<sup>(1)</sup>

### Warum eine Wachstumsstrategie?

Wir erwarten ein starkes Wirtschaftswachstum und eine Erhöhung der Flächennachfrage. Kommerzielle Immobilien an wirtschaftsstarken Lagen sind unserer Ansicht nach unterbewertet. Im Vergleich zu Prime-Lagen ist die Rendite-Differenz zu hoch. Deshalb streben wir eine wertorientierte Wachstumsstrategie mit klarem Fokus auf Optimierung des bestehenden Portfolios und Diversifikation durch Zukäufe von hochwertigen Einzelobjekten an. Hier sehen wir langfristig Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial.

### Eine konsequente Finanzierungsstrategie

Die tiefe regulatorische Fremdfinanzierungsquote des Fonds, erlaubt den strategischen Fokus auf eher tiefe kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Historisch gesehen waren die kurzfristigen Zinsen im Durchschnitt tiefer als die langfristigen, jedoch etwas volatiliter.

## Was sind die langfristigen Ziele?

### Welches sind die Anlageziele?

Die langfristige Zielrendite soll rund 5-6% über den 10-jährigen Anleihen der Eidgenossenschaft liegen. Weiter strebt die Fondsleitung eine nachhaltige Ausschüttung von rund CHF 5 pro Fondsanteil an.

### Welche Nachhaltigkeitsziele verfolgt der Fonds?

Alle Liegenschaften sollen basierend auf dem etablierten DGNB System Schweiz zertifiziert werden. Wo ökonomisch sinnvoll werden nachhaltige Sanierungsmassnahmen umgesetzt. Bis zum Jahr 2050 soll das Fonds-Portfolio klimaneutral sein.

### Welche Kostenpolitik steht im Fokus?

Der Fonds generiert attraktive Anlagerenditen bei einer überdurchschnittlichen TER. Gerade deshalb verfolgt die Fondsleitung ein diszipliniertes Kostenmanagement mit dem Ziel, den TER<sub>REF</sub> GAV in der Bandbreite 0.85% bis 0.90% zu halten.

### Welches Fondsvolumen wird langfristig angestrebt?

Die ideale Portfoliogrösse liegt bei rund CHF 1.5 Milliarden, hauptsächlich verteilt auf Immobilien in der Deutsch- und Westschweiz, wobei der primäre Fokus auf der Deutschschweiz liegt.

## Wo liegen die Prioritäten?

### 1. Sicherstellen einer nachhaltigen Anlagerendite

Der Hauptfokus liegt auf der Ausschöpfung von Potenzial in den Bestandesliegenschaften durch Vermietung, Revitalisierung, Sanierung und Verlängerung von bestehenden Mietverträgen. Weiter durch Zukäufe gut vermieteter und erhaltener Liegenschaften mit tragbaren Mietzinsen.

### 2. Sicherstellen der Nachhaltigkeit

Erarbeitung und Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio und Zertifizierung aller Liegenschaften basierend auf dem DGNB System Schweiz.

### 3. Ausbau des Portfolios

Mit Blick auf den Kapitalmarkt und im Falle von attraktiven Kaufgelegenheiten soll das Portfolio mit hochwertigen Liegenschaften weiter ausgebaut werden. Dabei stehen Nutzungen wie Büro und Gewerbe, sowie gemischt genutzte kommerzielle Liegenschaften im Vordergrund. Wir gehen davon aus, dass die nächsten Wachstumsschritte durch Zukäufe Ende 2021 stattfinden werden.

## Unsere Nachhaltigkeitsverpflichtung

### E - Environment



Wir tragen verantwortungsbewusst und vorbildlich Sorge zu unserer Umwelt.

### S - Social



Wir gehen respektvoll und verantwortungsbewusst mit unseren Kunden und Mitarbeitenden um und engagieren uns für dauerhaft gute Beziehungen.

### G - Governance



Mit Transparenz schaffen wir Vertrauen und mit unserem langfristigen Denken und Handeln sichern wir die Vermögenswerte für künftige Generationen.

### Unsere ESG-Initiativen:

- Einzelne Massnahmen müssen smart und sinnvoll sein.
- Das Richtige tun, auch wenn niemand zuschaut.
- Unsere Handlungen müssen dem Beweis der Zeit standhalten.

## Unsere Helvetica Fondspalette

Unsere Fonds sind auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und sind für Publikumsanleger wie auch für qualifizierte Anleger offen. Anteile können Sie bei allen Schweizer Banken erwerben. Sie benötigen nur die ISIN. [Hier](#) können Sie eine Vergleichsstudie herunterladen.

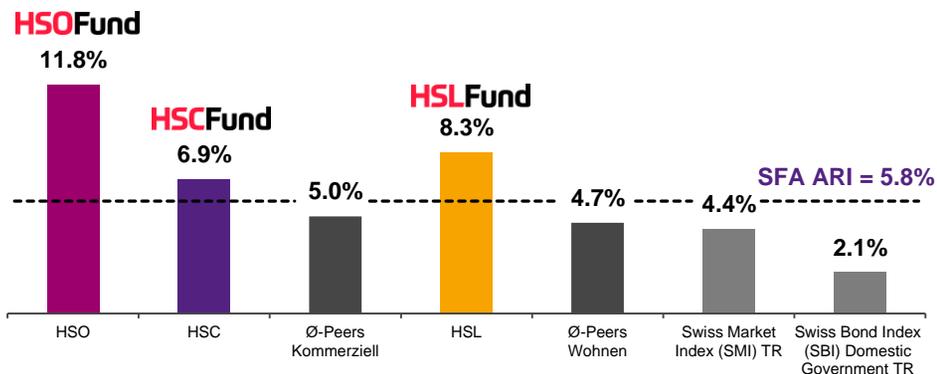
	HSC Fund	HSL Fund	HSO Fund
Anleger	Alle	Nur Qualifizierte	Nur Qualifizierte
Fokus	Büro, Gewerbe, Lager	Wohnliegenschaften	Logistik, Datacenter, Fachmärkte
Objekt- und Lagequalität	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Handel	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken
Aufsicht	FINMA	FINMA	FINMA
Jährliche Ausschüttungen	Ja	Ja	Ja
ISIN	CH0335507932	CH0495275668	CH0434725054
Anlagerendite 2020	6.9%	8.3%	11.8%



# HSCFund

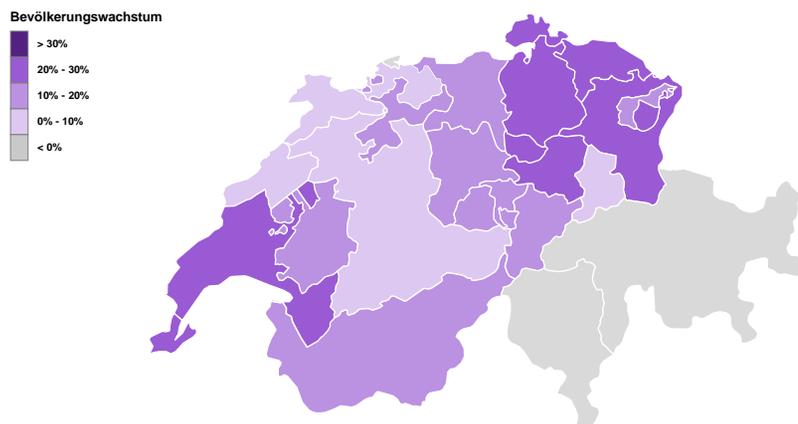
Der Helvetica Swiss Commercial Fund investiert in Schweizer Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kann regelmässig gehandelt werden.

## Anlagerendite letztes Jahr



\* Für Helvetica Fonds auf Basis Geschäftsberichte per 31.12.2020; Für vergleichbare Peers jeweils per zuletzt veröffentlichtem Geschäftsbericht im Jahr 2020; SFA-Anlagerenditeindikator (SFA-ARI) für Immobilienfonds per 30.09.2020 gemäss Asset Management Association; SMI und SBI Total Return für den Zeitraum 31.12.2019 bis 31.12.2020 gemäss SIX Swiss Exchange

## Erwartetes Bevölkerungswachstum bis 2045



Quelle: Bundesamt für Statistik

## Gründe für Immobilienfonds

### Berechenbare und sichere Erträge

Immobilienfonds erwirtschaften langfristig attraktive Anlage- und Ausschüttungsrenditen, die über dem Durchschnitt von anderen Anlageklassen liegen. Eine ertragsstarke Anlagemöglichkeit – insbesondere in Zeiten von Niedrigzinsen.

### Wertstabile Schweizer Sachwerte

Immobilienfonds investieren in Liegenschaften. Sie geben einem ausgewogenen und diversifizierten Vermögensportfolio oftmals die nötige Stabilität. Die Korrelation zu anderen Anlageklassen ist gering, wie auch die Volatilität.

### Hohe Stabilität

Breit diversifiziert dank der Verteilung auf eine Vielzahl von Liegenschaften. Stabile und sichere Erträge aufgrund der konservativen Fremdfinanzierungsquote und tiefer Leerstände.

### Inflationsschutz

Immobilienfonds schützen weitgehend vor Inflation. Steigen die Zinsen, so steigen tendenziell auch die Mietzinseinnahmen.

### Anlegerfreundlich und handelbar

Immobilienfonds sind transparent und offen für alle Anleger. Sie können Anteile bei allen Schweizer Banken erwerben. Die Fonds unterliegen der strengen Aufsicht der FINMA.

## Gründe für Helvetica

- Erfolgreiche Expertise**  
 Helvetica verfügt über 15 Jahre Erfahrung mit Immobilienfonds und überzeugt mit einer soliden Leistungsbilanz.
- Unternehmerisch und Hands-on**  
 Durch sorgfältiges Investmentmanagement sowie konsequente Bewirtschaftung erwirtschaftet Helvetica attraktive Anlage- und Ausschüttungsrenditen und steht für eine solide Ertragsentwicklung.
- Stabile Anlageperformance**  
 Helvetica erzielt attraktive Renditen. Dafür sorgen die ausgezeichneten Marktkennntnisse und das fundierte Investment-Konzept.
- Unabhängig und kundenfreundlich**  
 Helvetica ist in jeder Beziehung unabhängig und seinen Kundinnen und Kunden gegenüber mit aussagekräftigen, detaillierten und umfassenden Berichterstattungen verpflichtet.

Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken. Es ist durch die Helvetica Property Investors AG erstellt worden. Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und steht allen Anlegern offen. Der HSO Fund und der HSC Fund sind ausschliesslich zum Vertrieb an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) zugelassen. Dieses Dokument richtet sich mit Bezug auf den HSO Fund und den HSC Fund ausdrücklich nicht an Retailanleger und es richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Die in der Dokumentation enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für diese Dokumentation sind Informationen, die die Helvetica Property Investors AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr im Hinblick auf Genauigkeit, Vollständigkeit oder Eignung des hier beschriebenen Finanzprodukts für einen bestimmten Zweck kann jedoch nicht übernommen werden. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung der Dokumentation. Diese Publikation stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Eine Anlageentscheidung sollte nicht auf Basis dieser Publikation, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Anlegers ausschliesslich auf Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Der Verkaufsprospekt, der vereinfachte Prospekt und die aktuellen Jahresberichte (wenn bereits vorhanden) können in deutscher Sprache kostenlos bei der Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich (Fondsleitung) bezogen werden. Der Empfänger dieser Publikation bestätigt und verpflichtet sich, diese Publikation und deren Inhalt streng vertraulich zu behandeln, nicht weiter zu verbreiten oder zu veröffentlichen und die einschlägigen Schweizer Gesetze, Verordnungen, Richtlinien sowie die Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu beachten. Informationen zum Handel mit Effekten können der Broschüre «Besondere Risiken im Effektenhandel» der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.



**Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich  
T +41 43 544 70 80  
Helvetica.com