



Fact sheet

per 31.12.2021

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

Rückblick	Der Vermietungsstand ging um 1.1% auf 93.1% zurück. Hingegen, konnten 1'340 m ² in Schindellegi und Chiasso neu vermietet werden. Um die Qualität des Portfolios weiter zu steigern und das innere Wachstum voranzutreiben, wurde ein Projekt zur Analyse von Ausnutzungspotenzialen gestartet. Aufgrund von Vertragsverlängerungen, Investitionen im Bestand sowie einer Reduktion des Diskontsatzes um 0.14% resultiert eine Aufwertung auf dem Portfolio.
Ausblick	Der Fokus des Asset Management Teams liegt auf Neuvermietungen und wertschöpfenden Massnahmen. Einerseits laufen Gespräche zu Mietvertragsverlängerungen und Abbau von Leerständen. Andererseits werden gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie bei 5 Liegenschaften Vorprojekte zur Prüfung der Machbarkeit und Rentabilität von Stromproduktion durch Photovoltaikanlagen gestartet. Weiterhin werden Wachstumsschritte geprüft, um die Diversifikation zu verbessern.

Portfolio Eckwerte

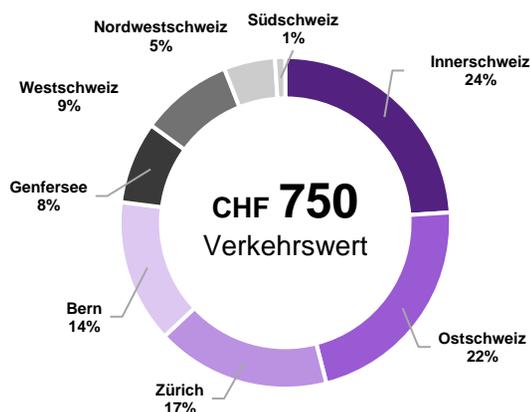
Per Monatsende		12.2021	09.2021	06.2021
Verkehrswert	CHF	749.8m	745.3m	745.3m
Liegenschaften	Anzahl	35	35	35
Vermietbare Fläche	m ²	308'203	310'387	310'442
Mietertrag Ist p.a.	CHF	42.3m	43.3m	43.3m
Mietertrag Soll p.a.	CHF	45.4m	45.6m	45.7m
Vermietungsstand	%	93.1	94.2	94.8
Brutto-Soll-Rendite	%	6.1	6.1	6.1
Brutto-Ist-Rendite	%	5.7	5.8	5.8
Mietzins pro Quadratmeter	CHF	149	149	148
Restlaufzeit Mietverträge	Jahre	3.9	3.9	4.1
Diskontierungssatz (real)	%	3.7	3.8	3.8

Fondskennzahlen

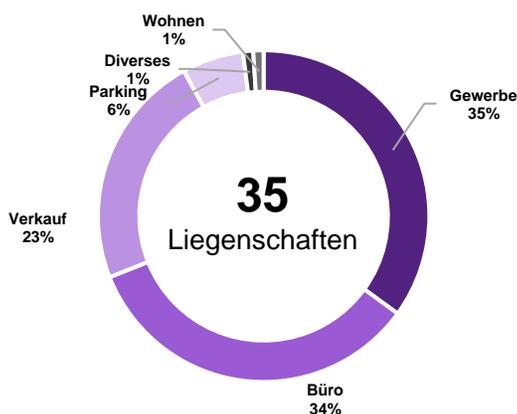
Per Monatsende		12.2021*	12.2020	12.2019
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	781.3m	770.1m	654.7m
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	503.9m	500.2m	489.5m
Fremdfinanzierungsquote	%	31.0	30.5	20.9
Mietzinseinnahmen	CHF	42.0m	38.7m	29.2m
Restlaufzeit Mietverträge	Jahr	3.9	4.5	4.4
Vermietungsstand (Ausfallquote)	%	92.1 (8.5)	94.6 (7.8)	94.1 (8.1)
Ausschüttungsrendite (-quote)	%	n/a	4.7 (83.2)	4.1 (87.6)
Anlagerendite	%	5.4	6.9	6.3
TER _{REF} GAV	%	0.95	0.99	1.04
Inventarwert pro Anteil	CHF	116.04	115.17	112.71
Börsenkurs pro Anteil	CHF	115.00	109.00	123.30

*nicht revidierte Zahlen

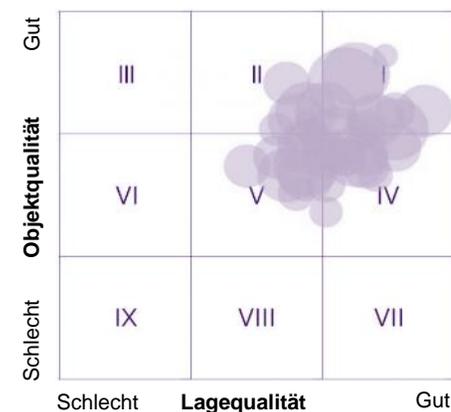
Geografische Aufteilung (Portfolio)



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.

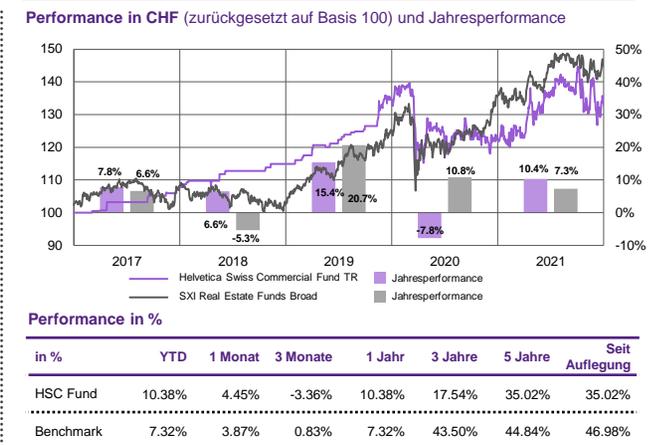
Fondsbeschreibung

Anlageziel 	Das langfristige Anlageziel besteht hauptsächlich in der Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.
Anlagepolitik 	Der Fonds investiert in kommerzielle Renditeanlagen 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.

Fondsdaten

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.

Performance und Wertentwicklung



Haben Sie Fragen?

Sind meine Fondsanteile handelbar?	Die Fondsanteile können durch Ihre Hausbank erworben und veräussert werden. Sie brauchen nur die ISIN-Nummer, Valorennummer oder das Tickersymbol des Fonds, den Sie handeln wollen.
Nehmen Sie mit uns Kontakt auf	Möchten Sie in unsere Fonds investieren oder mehr wissen? Melden Sie sich bei uns. Herr Salman Baday steht Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +41 76 469 5550 oder per E-Mail an sb@helvetica.com.

Gewerbeliegenschaft, Ittingen, Bern



Gewerbeliegenschaft, Winterthur, Zürich



Kontakt
 Helvetica Property Investors AG
 Brandschenkestrasse 47
 CH-8002 Zürich
 Helvetica.com



Head Portfolio Management
 Lucas Schlageter
 T +41 79 722 3231
 ls@Helvetica.com



Head Sales und Marketing
 Salman Baday
 T +41 76 469 5550
 sb@Helvetica.com



DGNB
 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
 German Sustainable Building Council



Weitere Helvetica
 Fonds hier

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.⁽¹⁾

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 langfristige 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, die TER_{REF} 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 von gut vermieteter und gut erhaltener Liegenschaften mit tragbaren Mietzinsen.

2. Sicherstellen der Nachhaltigkeit

Erarbeitung und Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio und Zertifizierung aller Liegenschaften.

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. Für das Geschäftsjahr 2022 werden nächste Wachstumsschritte geprüft.

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 Initiative bedeutet:

- das Richtige zu tun
- sie muss smart und sinnvoll sein
- sie muss den Test der Zeit bestehen

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 PwC Vergleichsstudie für das Geschäftsjahr 2020 herunterladen.

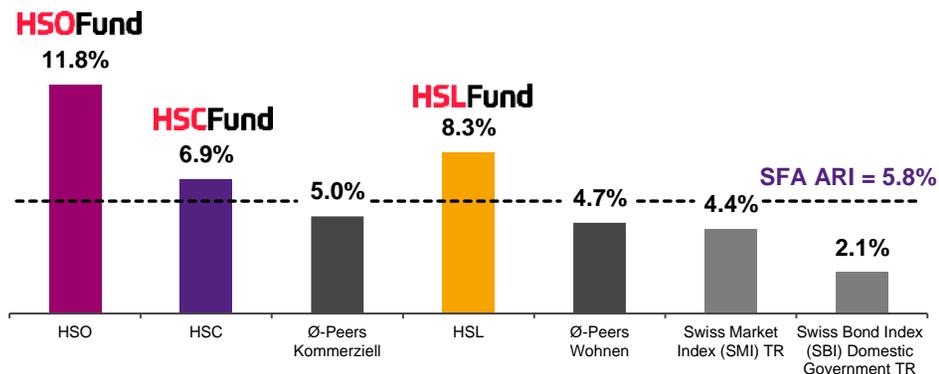
	HSC Fund	HSL Fund	HSO Fund
Anleger	Alle	Nur Qualifizierte	Nur Qualifizierte
Fokus	Büro, Gewerbe, Lager	Wohnliegenschaften	Logistik, Datacenter, Fachmärkte
Objekt- und Lagequalität	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Handel	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken
Aufsicht	FINMA	FINMA	FINMA
Jährliche Ausschüttungen	Ja	Ja	Ja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



HSCFund

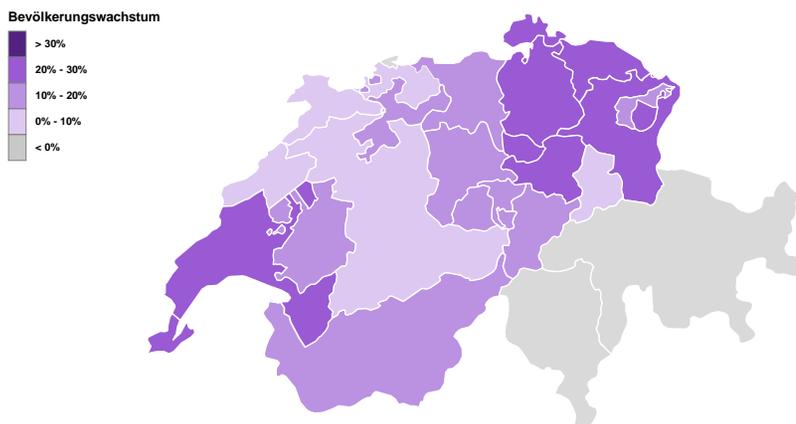
Der Helvetica Swiss Commercial Fund investiert in Schweizer Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kann regelmässig gehandelt werden.

Anlagerendite 2020 im Vergleich



* 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.



Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken. Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und steht allen Anlegern offen. Das Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf dieses Dokument 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. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden durch die Helvetica Property Investors AG sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für dieses Dokument 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 wird nicht übernommen und jede Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, abgelehnt. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Dieses Dokument 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 dieses Dokuments bestätigt und verpflichtet sich, dieses Dokument und seinen Inhalt streng vertraulich zu behandeln, nicht weiter zu vertreiben oder zu veröffentlichen und die einschlägigen Schweizer Gesetze, Verordnungen, Richtlinien sowie die Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu beachten. Informationen zum Handel mit Finanzinstrumenten können der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.



Fondsleitung

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

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.