



Fact sheet

per 30.09.2023



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

Highlights

Rückblick	Im August 2023 wurde die Liegenschaft in Münchwilen (TG) mit rund 12'790 m ² Gewerbe- und Verkaufsfläche über dem Verkehrswert für rund CHFm 14 verkauft. Mit dem Verkaufserlös wurden Hypotheken zurückgeführt. Ferner konnten in Lyssach (BE) rund 1'640 m ² Verkaufsfläche für 5 Jahre weitervermietet und in Dättwil (AG) rund 940 m ² Bürofläche neu vermietet werden.
Ausblick	Der Verkauf der Büroliegenschaft in Chiasso (TI) für rund CHFm 10 soll nach erfolgter Lex-Koller-Prüfung noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Des Weiteren werden Vertragsverlängerungen für insgesamt rund 16'000 m ² Büro- und Verkaufsfläche in den Liegenschaften Dietikon (ZH) und Arbon (TG) vor Jahresende erwartet. Die Fusion mit dem HSC Fund ist bis Ende 2024 geplant.

Portfolio Eckwerte

Per Monatsende		09.2023	06.2023	03.2023
Verkehrswert	CHF	740m	750m	756m
Liegenschaften	Anzahl	34	35	35
Vermietbare Fläche	m ²	295'666	307'994	307'938
Mietertrag Ist p.a. ¹	CHF	43m	44m	44m
Mietertrag Soll p.a.	CHF	45m	46m	46m
Vermietungsstand	%	95	95	95
Brutto-Soll-Rendite	%	6.1	6.0	6.1
Brutto-Ist-Rendite	%	5.8	5.8	5.8
Mietzins pro Quadratmeter	CHF	152	150	149
Restlaufzeit Mietverträge	Jahre	3.5	3.6	3.5
Diskontierungssatz nominal	%	4.8	4.8	4.5

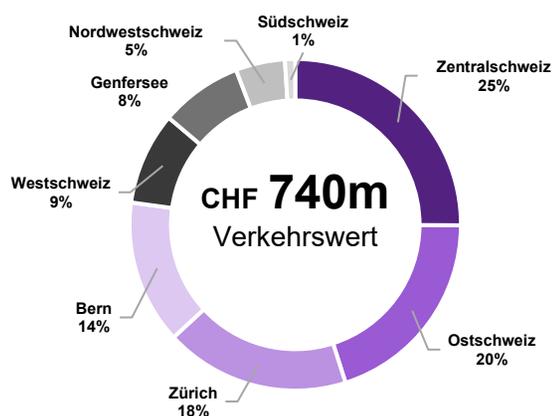
¹ 94.7% der Mieterträge sind indexiert und somit an die Inflation gebunden.

Fondskennzahlen

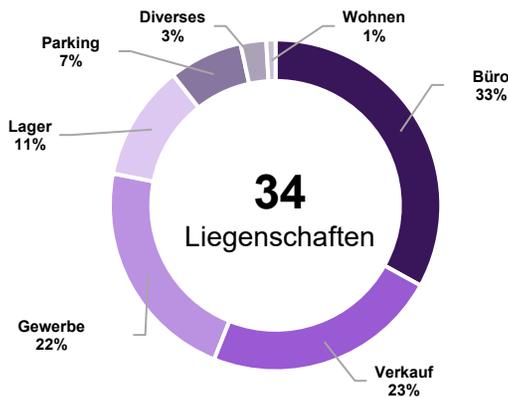
Per Monatsende		06.2023 ²	12.2022	12.2021
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	768m	775m	781m
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	492m	509m	504m
Fremdfinanzierungsquote	%	30.7	28.7	31.0
Mietzinseinnahmen	CHF	21m	43m	42m
Restlaufzeit Mietverträge	Jahr	3.6	3.7	3.9
Vermietungsstand (Ausfallrate)	%	95 (7.5)	95 (7.3)	93 (8.5)
Ausschüttungsrendite (-quote)	%	n/a	5.5 (79.3)	4.6 (83.0)
Anlagerendite	%	1.2	5.8	5.4
TER _{REF} GAV	%	0.94	0.94	0.95
Inventarwert pro Anteil	CHF	113.18	117.19	116.04
Kurs pro Anteil	CHF	89.00	98.00	115.00

² Zeitraum: 01.01.2023 – 30.06.2023

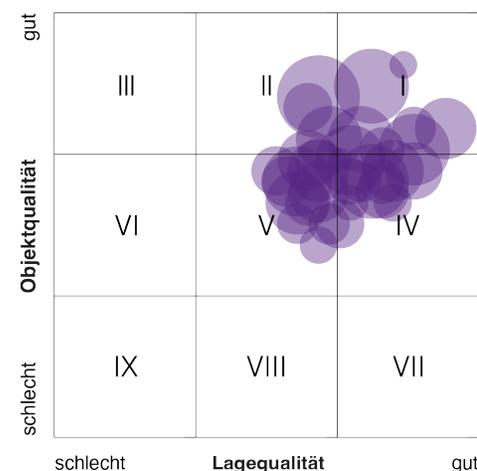
Geografische Aufteilung (Portfolio)



Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



Objektqualität und Lagequalität



Kontakt

Brandschenkestrasse 47
CH-8002 Zürich
Helvetica.com



Weitere Helvetica
Fonds [hier](#)

HSCFund

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

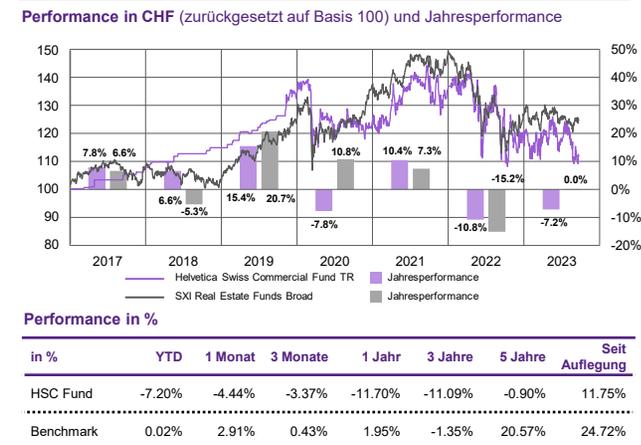
Fondsbeschreibung

Anlageziel 	Das langfristige Anlageziel besteht hauptsächlich in der Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.
Anlagepolitik 	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.

Fondsdaten

Name	Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Zürich
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Fondstyp	Schweizer Immobilienfonds
Anlegerkreis	Publikumsanleger
Lancierungsdatum	9. Dezember 2016
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Börse	SIX Swiss Exchange
Valoren-/ISIN	33550793 / CH0335507932
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
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.
Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.	Möchten Sie in unsere Gefässe investieren oder mehr wissen? Melden Sie sich bei uns unter +41 43 544 70 80 oder per E-Mail sales@helvetica.com .

Gewerbe, Dietikon, Zürich



Gewerbe, Lyssach, Bern



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

Anlageargumente

- Sie profitieren von soliden Anlage- und Ausschüttungsrenditen.
- Inflationsschutz ist durch reale Werte gegeben.
- Sie partizipieren an Investitionen in rentable, kommerzielle Liegenschaften an wirtschaftsstarken Lagen mit einer stabilen Cash Flow-Rendite sowie Wertsteigerungspotential.
- Die streng regulierte Fondsleitung bietet hohen Anlegerschutz.
- Ihre Anlage wird von erfahrenen Immobilienspezialisten mit einem langjährigen Erfolgswachstum betreut und bewirtschaftet.
- Ihre Fondsanteile sind an der Schweizer Börse handelbar.

Welche Strategien verfolgt der Fonds

Wo investiert der Fund

Der Fonds investiert in Liegenschaften an gut erschlossenen und wirtschaftsstarken Lagen in der Schweiz¹, mit Schwergewicht Büro- und Gewerbenutzungen. Weiter investiert er in gemischt genutzte Liegenschaften mit Wohn- und Gewerbeanteil.

Warum eine Wachstumsstrategie

Wir erwarten mittelfristig 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 Renditedifferenz zu hoch. Deshalb streben wir eine wertorientierte Wachstumsstrategie mit klarem Fokus auf Optimierung des bestehenden Portfolios und Diversifikation durch Zukäufe von rentablen Einzelobjekten an. Hier sehen wir langfristiges 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 volatil.

Was sind die langfristigen Ziele

Welches sind die Anlageziele

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

Welche Nachhaltigkeitsziele verfolgt der Fonds

In Übereinstimmung mit der Klimastrategie des Bundes ist es das Ziel der Fondsleitung, die Treibhausgase des Bestandsportfolios bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren. Hierzu werden energetische Sanierungs- und Betriebsoptimierungsmaßnahmen übergeordnet koordiniert und laufend umgesetzt.

Welche Kostenpolitik steht im Fokus

Der Fonds generiert solide Anlagerenditen und orientiert sich bei den Kosten an der Peergroup. Deshalb verfolgt die Fondsleistung ein diszipliniertes Kostenmanagement mit dem langfristigen Ziel, eines TER_{REF} GAV von rund 0.90%.

Welches Fondsvolumen wird langfristig angestrebt

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

Wo liegen die mittelfristigen 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 Zukaufen gut vermieteter und gut erhaltener Liegenschaften mit tragbaren Mietzinsen.

2. Sicherstellen der Nachhaltigkeit

Basierend auf unserer Nachhaltigkeitsstrategie schaffen wir durch die Teilnahme am REIDA CO₂-Benchmark vergleichbare und belastbare Transparenz. In Verbindung mit einer nachhaltigen Investitionsplanung auf Objektebene erarbeiten wir einen CO₂-Absenkpfad, der als zentrales Element in unserem Tagesgeschäft dient.

3. Ausbau des Portfolios

Mit Blick auf den Kapitalmarkt und im Falle von rentablen Kaufgelegenheiten soll das Portfolio mit geeigneten Liegenschaften weiter ausgebaut werden. Dabei stehen Nutzungen wie Büro und Gewerbe sowie gemischt genutzte kommerzielle Liegenschaften im Vordergrund. Es werden laufend weitere Wachstumsschritte geprüft.

Unsere Nachhaltigkeitsverpflichtung

E - Environment



Wir verpflichten uns zu einem positiven und nachhaltigen Wandel auf neuen Wegen und setzen uns mit Leidenschaft und Energie für die Umwelt und Lebensqualität künftiger Generationen ein.

S - Social



Wir behandeln unsere Mitarbeitenden und Gemeinschaften fair, gerecht sowie respektvoll und sind langfristigen Beziehungen verpflichtet. Wir sorgen für ein sicheres, inklusives Arbeitsumfeld mit aktivem Beitrag zur Gesellschaft.

G - Governance



Wir schaffen Vertrauen durch Transparenz, sind strikt unabhängig und gewährleisten die Abstimmung der Interessen unserer Stakeholder. Zugleich streben wir bei der Berichterstattung die höchstmöglichen ethischen Standards an.

Unsere Nachhaltigkeitsinitiativen müssen:

- Smart sein
- Sinn machen
- Den Test der Zeit bestehen

Unsere Helvetica Produktpalette

Unsere Investitionsgefässe sind auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichtet und sind für Qualifizierte und Publikumsanleger offen. Anteile können Sie bei allen Banken erwerben. Sie benötigen nur die ISIN. [Hier](#) weitere Informationen zu unseren Investitionsgefässen.

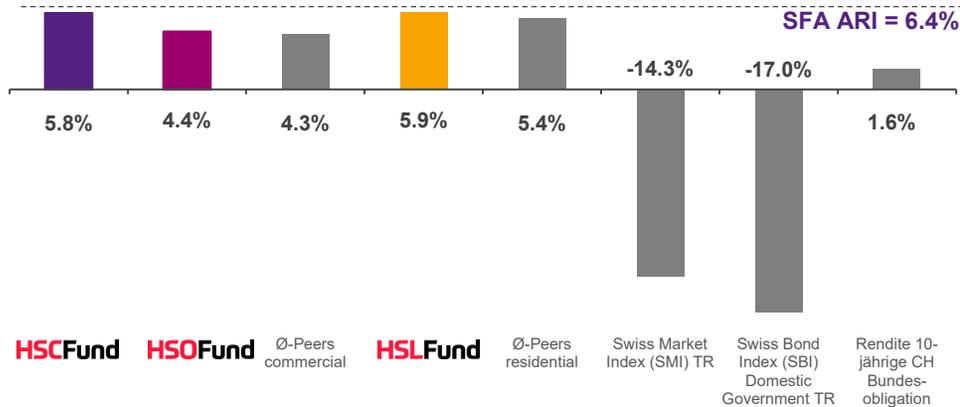
	HSC Fund	HSL Fund	HSO Fund	Helvetica Life
Anleger	Alle	Nur Qualifizierte	Nur Qualifizierte	Vorsorgeeinrichtungen
Anlagefokus	Büro, Gewerbe, Lager	Wohnliegenschaften	Logistik, Fachmärkte	Wohnliegenschaften
Objekt- und Lagequalität	Hoch	Hoch	Hoch	Sehr hoch
Handel	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken
Aufsicht	FINMA	FINMA	FINMA	OAK
Ausschüttung	Jährlich	Jährlich	Jährlich	Thesaurierend
ISIN	CH0335507932	CH0495275668	CH0434725054	CH1247229508

¹ Siehe Kartengrafik auf Seite 5, gemäss Bundesamt für Statistik

HSCFund

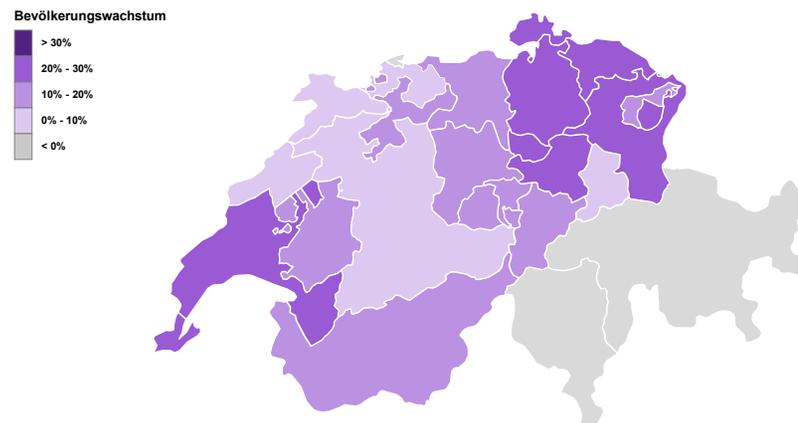
Der Helvetica Swiss Commercial Fund investiert in Schweizer Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kann täglich gehandelt werden.

Anlagerendite 2022



Helvetica Fonds Geschäftsberichte per 31.12.2022; Peers jeweils per zuletzt veröffentlichtem Geschäftsbericht im 2022; SFA-Anlagerenditeindikator (SFA-ARI) für Immobilienfonds per 30.06.2022; SMI und SBI Total Return 30.12.2021 bis 30.12.2022 gem. SIX Swiss Exchange, Zins 10-jährige Bundesobligation per 30.12.2022 gem. SIX Swiss Exchange

Erwartetes Bevölkerungswachstum bis 2045



Quelle: Bundesamt für Statistik

Gründe für Immobilienfonds

Berechenbare und sichere Erträge

Immobilienfonds erwirtschaften langfristig stabile 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 langjährige Erfahrung und überzeugt mit einer ausgewiesenen Leistungsbilanz.
- 
Unternehmerisch und Hands-on
 Durch sorgfältiges Investmentmanagement sowie konsequente Bewirtschaftung steht Helvetica für eine stabile Ertragsentwicklung.
- 
Stabile Anlageperformance
 Helvetica erzielt solide Anlage- und Ausschüttungsrenditen. Dafür sorgen die ausgezeichneten Marktkenntnisse und das fundierte Investmentkonzept.
- 
Unabhängig und kundenfreundlich
 Helvetica ist in jeder Beziehung unabhängig und seinen Kundinnen und Kunden gegenüber mit aussagekräftigen, detaillierten und umfassenden Berichterstattungen verpflichtet.

Helvetica

Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performanceindikatoren 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 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 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 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

Bewilligt und reguliert von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.