

Helvetica Fonds

**Portfolioreport
per 31.12.2020**

HSCFund

Der Schweizer Immobilienmarkt stand 2020, wie viele andere gewerbliche und industrielle Sektoren, stark im Zeichen der COVID-19-Pandemie bzw. derer Auswirkungen. Obwohl die Immobilienbranche nur indirekt von den angeordneten Wirtschaftseinschränkungen betroffen ist, sind insbesondere Vermieter mit gewerblichen Mietern erheblich in das Geschehen involviert. Das Parlament hat in der Wintersession 2020 das «Geschäftsmietegesetz» abgelehnt und sich damit klar gegen einen Eingriff des Staates in privatrechtliche Mietverträge ausgesprochen. Es liegt im eigenen Interesse der Vermieter, mit stark betroffenen Mietern gute, einvernehmliche Lösungen zu finden und damit die längerfristige Partnerschaft zu stärken. Diese Partnerschaft wird bei Helvetica besonders gepflegt, mit dem Ziel, durch dauerhaft erfolgreiche Kundenbeziehungen stabile Erträge für die Anleger zu erzielen. Langfristig ausgerichtete Strategien, exzellente Immobilienexpertise und ein aktives Asset Management, welches kontinuierlich und bewusst in die Qualität des Portfolios investiert, sind die besten Mittel gegen Krisen und Marktvolatilitäten. Wir freuen uns, basierend auf vorläufigen, ungeprüften Ergebnissen über die Entwicklung unserer drei Immobilien-Anlagegefässe im letzten Jahr zu berichten.

Geschäftsjahr 2020

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 31. Dezember im Helvetica Swiss Commercial Fund ein Immobilienportfolio von 35 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 310'000 Quadratmetern und einem Soll Mietzinsvolumen von rund CHF 45.4 Millionen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 5 Liegenschaften für den HSC Fund erworben. Der Marktwert der neu erworbenen Liegenschaften belief sich auf rund CHF 112 Millionen. Der jährliche Soll Mietertrag erhöhte sich dadurch um 16% auf 45.4 Millionen (Vorjahr CHF 39 Millionen). Gleichzeitig konnte der Portfoliowert um 18% auf CHF 744 Millionen gegenüber Vorjahr (CHF 629 Millionen) gesteigert werden. Während des Geschäftsjahres 2020 wurde keine Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Hauptfokus lag auf dem Asset Management und dem sorgfältigen Optimieren und Weiterentwickeln des Portfolios. So konnte beispielsweise in Rorschach, Kanton St. Gallen, der Mietvertrag für eine Gewerbefläche über zwei Etagen von rund 3'800 Quadratmetern und einem jährlichen Mietzinsvolumen von zirka CHF 267'000 bis Anfang 2028 verlängert werden. In Cham, Zug konnte ein Mietvertrag für Büroflächen von 1'100 Quadratmetern mit einem jährlichen Mietzins von CHF 208'000 um weitere drei Jahre verlängert werden. Und in Arlesheim, Basel wurde im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Mietvertragsverlängerung über insgesamt 7 Jahre, rund CHF 1 Million wertvermehrend in die Erneuerung der Lüftungs- und Klimaanlage investiert. Dies sind drei Beispiele für den Erfolg unseres aktiven Asset Managements.

Die Immobilien des HSC Fund erwiesen sich in der COVID-19-Krise als widerstandsfähig. Von den Mietern des HSC Fund, welcher praktisch kein Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, war rund ein Drittel des Soll Mietzinsertrags direkt vom Lockdown im Frühjahr betroffen. In der Zwischenzeit konnten mit über 95% der betroffenen Mieter Einigungen erzielt werden bzw. es stehen einvernehmliche Lösungen kurz bevor. Bei einigen gewährten COVID-Mietreduktionen ist es gelungen, Mietvertrags-Optimierungen und Laufzeitverlängerungen zu vereinbaren. Die gewährten Mietzinsrabatte und Rückstellungen im Berichtsjahr 2020 reflektieren rund 2% der Soll Mieterträge des Fonds. Erfreulich ist die Tatsache, dass bis zum heutigen Tag

keine Mieterkonkurse im Zusammenhang mit COVID-19 zu verzeichnen sind. Die stichtagsbezogene Vermietungsquote konnte mit 94.6% auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Die Restlaufzeit der Mietverträge konnte durch verschiedene Mietvertragsverlängerungen erhöht werden und lag per 31. Dezember 2020 bei 4.5 Jahren. Der HSC Fund publiziert den ausführlichen, geprüften Jahresbericht 2020 am 31. März 2021.

Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG hat das Bewusstsein über die Dringlichkeit, eine Klimaneutralität zu erreichen gestärkt. Die Erwartungen seitens des Kapitalmarktes und der Regulatoren drängen die Immobilienwirtschaft, die Herausforderung der Klimaneutralität bis spätestens 2050 bereits jetzt wirkungsvoll und systematisch anzugehen. Wir haben im Berichtsjahr 2020 für sämtliche Gebäudestandorte Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit für Photovoltaikanlagen geprüft. Bei allen noch fossil beheizten Gebäuden des HSC Fund wurde ein Ersatz durch ein klimaneutrales Heizsystem abgeklärt. Für eine Pilot-Liegenschaft wurde ein Klimaschutzfahrplan ausgearbeitet und der Zertifizierungsprozess Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen «DGNB» gestartet. Mit einem Anteil von über 80 Prozent im Neubau und über 60 Prozent im Gesamtmarkt der Gewerbeimmobilien ist die DGNB Marktführer unter den Anbietern von Zertifizierungssystemen in Deutschland.

Ausblick

Der HSC Fund investiert in hochwertige Gewerbeimmobilien in Schweizer Wachstumsregionen und ist auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet. Das Fondsportfolio zeichnet sich durch qualitativ hochwertige Immobilien an guten Standorten mit hohem Vermietungsstand und Vermietungspotenzial aus. Wir blicken vorsichtig optimistisch auf das aktuelle Jahr 2021 und sind überzeugt, die COVID-19-bedingten Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Die angelauften Impfmöglichkeiten stimmen zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf von 2021 verbessern wird. Der Hauptfokus unserer Aktivitäten beim HSC Fund wird auf dem Asset Management liegen. Unser Ziel ist es, die Vermietungsquote weiter zu erhöhen und durch

kostenbewusste Investitionen die Attraktivität des HSC Fund Portfolios weiter zu steigern. Für das Jahr 2021 ist keine Kapitalerhöhung vorgesehen. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 wird voraussichtlich bei CHF 5.10 pro Anteil liegen.

Fondsinformationen

Fonds Name	Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)
Fondswährung	CHF
Anlegerkreis	Publikumsanleger
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin
Ticker Symbol	HSC
Valor	33550793
ISIN	CH0335507932
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Börsenkotiert	SIX Swiss Exchange
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Benchmark	SXI Real Estate Funds Broad TR

HSOFund

Geschäftsjahr 2020

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund erzielte im ersten, leicht verlängerten Geschäftsjahr ein gutes Ergebnis und erweist sich in der aktuellen COVID-19-Situation als äusserst robust. Das Umbauprojekt für die Kantonsschule in Wädenswil am Zürichsee mit einem Investitionsvolumen von CHF 3.8 Millionen wurde termingerecht abgeschlossen und das Gebäude konnte erfolgreich bezogen werden. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die erste Kapitalerhöhung über CHF 27 Millionen erfolgreich durchgeführt. Der Fonds hat seit Lancierung im November 2019 insgesamt 5 Liegenschaften gekauft, welche zusammen einen Marktwert von CHF 110 Millionen aufweisen. Im Rahmen der letzten Transaktion im Jahr 2020 erwarb der HSO Fund eine attraktive Zentrumsliegenschaft in Sion mit einem Marktwert per 31. Dezember von CHF 41.9 Millionen. Die jährlichen Soll Mieterträge des Fonds liegen nun bei etwas über CHF 6.1 Millionen. Die Bewertungen der Liegenschaften sind stabil geblieben und die wenigen Lockdown-bedingten Verhandlungen mit den Mietern konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die COVID-19-bedingten Mietzinsausfälle und Rückstellungen beliefen sich auf rund 4.6% der Soll Mieterträge des Fonds. Der stichtagsbezogene Vermietungsstand lag mit 99% auf einem sehr hohen Niveau. Die Restlaufzeit der Mietverträge lag per 31. Dezember bei 8.3 Jahren. Der HSO Fund publiziert den ausführlichen, geprüften Jahresbericht 2020 am 8. April 2021.

Nachhaltigkeit

Wie bei den beiden anderen Fonds wurden auch beim HSO Funds bei sämtlichen Gebäudestandorten Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage geprüft sowie der Heizungsersatz durch ein klimaneutrales Heizsystem abgeklärt. Helvetica setzt in den kommenden Jahren alles daran, die nationale Strategie der Senkung der CO₂-Emissionen bis 2050 auf Null, durch die nötigen Investitionen in ihre Liegenschaften zu unterstützen.

Ausblick

Die Investitionspipeline ist gut gefüllt und die Fondsleitung prüft den weiteren Ausbau des Fonds. Der HSO Fund konzentriert sich weiterhin auf Liegenschaften mit Spezialnutzung, wie z.B. Logistik, Datacenter,

Fachmärkte und Industrie mit langen Mietverträgen an guten Lagen in der ganzen Schweiz. Aktuell wird ein attraktives Portfolio, bestehend aus 5 Liegenschaften, mit einer breit diversifizierten Mieterstruktur und langjährigen Mietverträgen geprüft. Im ersten Halbjahr 2021 ist eine erneute Kapitalerhöhung geplant, um das Portfolio entlang der Anlagestrategie weiter auszubauen. Die Fondsleitung ist überzeugt, dass für den HSO Fund langfristig mit stabilen Ausschüttungen gerechnet werden kann. Für das Geschäftsjahr 2020 ist voraussichtlich eine attraktive Ausschüttung von CHF 6.00 pro Anteil vorgesehen.

Fondsinformationen

Fonds Name	Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)
Fondswährung	CHF
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin
Ticker Symbol	HSO
Valor	43472505
ISIN	CH0434725054
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Ausserbörslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG

HSLFund

Geschäftsjahr 2020

Die Fondsleitung konnte für den Helvetica Swiss Living Fund im ersten, leicht verlängerten Berichtsjahr 2020 ein attraktives Wohnliegenschaften-Portfolio mit über 500 Wohnungen und einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von rund CHF 204 Millionen aufbauen. Mit Eigentumsübertragung einer Liegenschaft per 1. Januar 2021 beläuft sich das Portfolio zum Jahresbeginn 2021 auf rund CHF 220 Millionen. Das Portfolio per 31. Dezember 2020 umfasst insgesamt 23 Liegenschaften, diversifiziert in verschiedenen Schweizer Wachstumsregionen. Der Vermietungsstand liegt per Jahresende 2020 bei 89.2% und der Soll Mietertrag beträgt CHF 8.9 Millionen pro Jahr (mit erworbener Liegenschaft per 1. Januar 2021, CHF 9.7 Millionen). Bei den Bewertungen der Immobilien konnten u. a. durch erfolgreiche Wiedervermietungsaktivitäten verschiedene Aufwertungen erzielt werden. Die Fondsleitung erwartet aufgrund der COVID-19-Situation keinen Rückstellungsbedarf für Mieterlasse beim HSL Fund. An der Bodenacherstrasse in Benglen konnte der sanierungsbedingte Leerstand von 43% per Anfang Jahr bereits auf Ende September vollständig abgebaut werden. An der Kirchstrasse in Grenchen wurden die Vermarktungsaktivitäten gezielt verstärkt. Dadurch konnte der stichtagsbezogene Leerstand von 24.3 % von Mitte des Jahres um 30% auf 17.2 % gesenkt werden. Diese Leistung zeigt, dass auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich vermietet werden kann. Der HSL Fund publiziert den ausführlichen, geprüften Jahresbericht 2020 am 7. April 2021.

Nachhaltigkeit

Wie bei den beiden anderen Fonds der Helvetica Property Investors AG wurden bei sämtlichen Gebäudestandorten Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage geprüft sowie der Ersatz der Heizungsanlagen durch ein klimaneutrales Heizsystem abgeklärt. Ebenso wurde für eine Pilot-Liegenschaft ein Klimaschutzfahrplan ausgearbeitet und der Zertifizierungsprozess Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen «DGNB» gestartet. Mit einem Anteil von über 80 Prozent im Neubau und über 60 Prozent im Gesamtmarkt der Gewerbeimmobilien ist die DGNB Marktführer unter den Anbietern von Zertifizierungssystemen in Deutschland.

Ausblick

Die Fondsleitung strebt den weiteren Ausbau des bestehenden Wohnimmobilienportfolios gemäss Anlagestrategie an. Der Fonds ist in Wachstumsregionen, an Orten wo die Schweiz «lebt und arbeitet», gut diversifiziert. Der Vermietungsstand ist hoch und die Mietzinsen bewegen sich im mittleren bezahlbaren Preissegment. Somit ist eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen im Portfolio gewährleistet, was zu einer hohen Stabilität führt. Die Fondsleitung geht deshalb davon aus, dass der Fonds langfristig attraktive und stabile Ausschüttungen an die Anleger auszahlen kann. Damit der weitere Ausbau des Fonds fortgeführt werden kann, prüft die Fondsleitung eine Kapitalerhöhung im Laufe des Jahres 2021. Damit schaffen wir die Voraussetzung, um das Portfolio nach Lagen, Objekten und Mieterstruktur weiter zu diversifizieren. Zudem wird eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange bis Ende 2022 geprüft. Für das Geschäftsjahr 2020 ist voraussichtlich mit einer attraktiven Ausschüttung von CHF 3.10 zu rechnen.

Fondsinformationen

Fonds Name	Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)
Fondswährung	CHF
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin
Ticker Symbol	HSL
Valor	49527566
ISIN	CH0495275668
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Ausserbörslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG

Ansprechpartner

Asset Management

Lucas Schlageter
T +41 43 544 70 91
ls@Helvetica.com

Investors Relations

Salman Baday
T +41 43 544 70 95
sb@Helvetica.com

Medienmitteilungen und weitere Informationen
finden Sie unter www.Helvetica.com.

Folgen Sie uns auf:



Zürich, 17. Februar 2021

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 kunden-spezifische 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.

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu 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 HSL 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 HSL 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 vertreiben 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

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