

Quartalsbericht März 2017

Helvetica Swiss Commercial (HSC)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts



Kommentar der Fondsleitung

Nach der Liberierung der Erstemission vom 9. Dezember 2016 ist es uns in kurzer Zeit gelungen, das für den HSC zur Verfügung stehende Eigenkapital vollständig zu investieren. Um das bestehende Portfolio erwerben zu können, wurde zusätzlich die regulatorische Beleihungsquote ausgenutzt, die dazu beiträgt, eine attraktive Rendite für die Investoren zu erzielen. Seit Liberierung Mitte Dezember 2016 hat der HSC gesamthaft vier Liegenschaften in den Wirtschaftsräumen Zürich, Zug und in der Ostschweiz erworben und ist somit voll investiert. Um die erfolgreiche Wachstumsstrategie fortzuführen, hat die Fondsleitung beschlossen, im Frühjahr 2017 die erste Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung der Bezugsrechte durchzuführen. Ziel der Kapitalerhöhung ist die Gewinnung zusätzlicher Eigenmittel für den weiteren Aufbau des Portfolios sowie eine Reduktion der Fremdkapitalquote. Zur Platzierung der neu gewonnenen Eigenmittel steht eine attraktive Pipeline im Volumen von CHF 131 Mio. mit einer Brutto-IST-Rendite von 6.1% zur Verfügung. Für Objekte im Volumen von ca. CHF 63 Mio. mit einer Brutto-IST-Rendite von knapp über 6% stehen wir in exklusiven und fortgeschrittenen Verhandlungen mit den Eigentümern. Erste Beurkundungen werden für den Monat April 2017 erwartet. Mit der Vergrößerung des bestehenden Portfolios streben wir eine erweiterte Diversifikation und eine Verbreiterung der Cashflow-Basis an. Wir denken langfristig und werden weiterhin attraktive Objekte mit guter operationeller Rendite erwerben und so sicherstellen, dass HSC vom nächsten Zyklusaufschwung profitiert. Wir sind überzeugt, dass das stabile Wirtschaftswachstum der Schweiz die Rahmenbedingungen für den kommerziellen Immobilienmarkt in der Schweiz wieder verbessern wird. Das Timing für einen selektiven, opportunitätsgetriebenen Einstieg in den Markt erachten wir somit als gut. Im ersten Quartal 2017 hat die Wirtschaft eine Zuwachsrate von 2,5 Prozent erreicht, schätzt die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich. Auch für die beiden nächsten Jahre rechnet sie mit einem robusten Wachstum zwischen 1,5 und 2 Prozent.

Highlights des Quartals

- Erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie durch Einkauf von weiteren attraktiven Liegenschaften
- Leicht höhere Portfoliobewertung seit Erstliberierung vom 9. Dezember 2016
- Die Multi-Tenant Liegenschaft in der Stadt St. Gallen wurde per 1. Januar 2017 übernommen und in das Portfolio integriert
- Mehrere 5 Jahres-Vertragsverlängerungen wurden für die Liegenschaft in Steinhausen zu sehr attraktiven Konditionen abgeschlossen
- In Münchwilen konnte mit dem Kanton Thurgau ein 10-Jahres Mietvertrag mit Potenzial für Marktwertsteigerung unterzeichnet werden
- Beschluss der Fondsleitung die erste Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung der Bezugsrechte im ersten Quartal 2017 durchzuführen.

FONDS KENNZAHLEN	PER 31.3.2017
Gesamtfondsvermögen	CHF 118.6 Mio.
Nettofondsvermögen	CHF 79.1 Mio.
NAV pro Anteil	CHF 102.49
Entwicklung NAV	2.49%
Restlaufzeit Hypotheken	4.8 Jahre
Fremdkapitalkostensatz	0.87%
Fremdfinanzierungsquote	32.3%
TER REF GAV	Erstmals per 31.12.2017
TER REF NAV	Erstmals per 31.12.2017

FONDSINFORMATIONEN	
Fondsname	Helvetica Swiss Commercial (HSC)
Fondswährung	Schweizer Franken
Lancierungsdatum	21. Juli 2016
Erstliberierung	9. Dezember 2016
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht
Depotbank	Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Zürich
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Verwaltungskommission	0.70%
Benchmark	SXI Real Estate Funds (TR)
ISIN	CH0335507932
Valorenummer	33550793
Handel	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Zürich
Rechnungsjahr	01.01. – 31.12.
NAV-Publikation	www.swissfunddata.ch
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Publizierter Preis	SIX Financial Information, Bloomberg
Anlegerkreis	Anleger gem. Art. 10, Abs. 3, 3bis und 3ter KAG

IMMOBILIENBESTAND	
Marktwert	CHF 102.3 Mio.
Anzahl Objekte	4
Mietertrag	CHF 5.8 Mio. p.a.
Vermietungsstand	91.5%
Mietzins im Durchschnitt	CHF 145 pro m2
Mietfläche	40 704 m2
Anzahl Mieter	78

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG	
Schweiz	100%
- Zürich	33%
- Ostschweiz	35%
- Zentralschweiz	32%

STRUKTUR UND NUTZUNG	
Kommerzielle Liegenschaften	100%
- Anteil Büro	47%
- Anteil Verkauf	22%
- Anteil Gewerbe	13%
- Anteil Lager	3%
- Anteil Sport und Freizeit	3%
- Parkplätze	10%
- Übrige	2%

IMMOBILIENBESTAND

Ort	Kanton	Nutzung	Mietfläche (m2)	Vermietungsstand	Anzahl Mieter	Mietertrag (CHF Mio.)	Baujahr	Umbau Renovationen	Marktwert (CHF Mio.)
Steinhausen	Zug	Büro und Gewerbe	8 239	100%	13	2.00	2007	2016	38.45
Dietikon	Zürich	Büro und Verkauf	11 270	89%	15	1.89	1980	1998/2006	35.94
Münchwilen	Thurgau	Büro, Gewerbe, Verkauf	12 726	75%	30	0.91	1993	2011/2016	10.96
St. Gallen	St. Gallen	Büro, Gewerbe, Verkauf	8 469	100%	20	1.00	1987/1992	2016	16.96

Die Investmentstrategie

- Der Fonds verfolgt einen Core-Plus Investment Ansatz mit langfristigem Anlagehorizont
- HSC konzentriert sich auf Geschäftsliegenschaften in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren, die Potenzial aufweisen
- Wertsteigerung der Objekte durch Revitalisierung, Sanierungen, Reduktion von Leerständen und Verlängerung von Mietverträgen
- Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio
- Hohe Stabilität durch tiefe Fremdfinanzierungsquote von maximal 33 %

Vorzüge der Strategie

- Die Fondsleitung ist überzeugt, dass das Risiko-Rendite-Verhältnis attraktiver ist als bei Core-Objekten in Zentrumsanlagen
- Hohe und stabile Anfangsrenditen im Vergleich zu den ausverkauften Zentrumsanlagen in Zürich, Basel, Genf und Lausanne
- Ertragssteigerungspotenzial und Aufwertungsgewinne bei Vermietung der Leerflächen und Verlängerung von Mietverträgen
- Erhöhte Nachfrage nach Flächen zu tiefen Mietzinsen
- Weniger Konkurrenz durch Neubauten, weil Mietflächen zu deutlich tieferen Mietzinsen angeboten werden
- Unterbewertete Objekte dürften vom nächsten Zyklusaufschwung profitieren

Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial (HSC) ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds für qualifizierte Anleger. Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, die an einer steten Ausschüttung interessiert sind und zugleich Wertstabilität suchen.

Das Fondsvermögen wird angelegt in Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz. Kern der Investments sind Immobilien, die nebst der attraktiven operativen Rendite potenziell unterbewertet sind. Die Fondsleitung verfolgt ein aktives Hands-on-Management, um zusätzlich zur bestehenden operativen Rendite verborgenes Potenzial in den Objekten den Wert langfristig zu steigern.

Über die Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG ist ein durch die Finanzmarktaufsicht FINMA regulierter Anbieter von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich. Die Gesellschaft baut Portfolios auf, führt direkte und indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz und verwaltet diese im Auftrag von Kunden. Die Firma deckt die gesamte Palette im Bereich Immobilienanlagen ab, darunter Anlagestrategien, Auswahl von Anlageobjekten, Strukturierung von Transaktionen, Übernahmen, Finanzierungen, Portfolioverwaltung und Verkäufe. Für den Fonds Helvetica Swiss Commercial hat sie die Fondsleitung inne und fungiert als Asset-Manager.

Wichtige Informationen

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken. Es ist durch die Helvetica Property Investors AG erstellt worden, ausschliesslich zur Verteilung an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausdrücklich nicht an Retailanleger und 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. Die von den Anlagefonds in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer oder andere Beratung zu verstehen. Anlegern, die sich für die Fonds interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese Unterlagen und ihre Anhänge wurden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich.

10 Years
Anniversary



Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Gartenstrasse 23
CH-8002 Zürich
Tel. + 41 43 544 70 80
www.HelveticaProperty.com

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

