

Quartalsbericht

# Helvetica Swiss Commercial (HSC)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

31. März 2018



## KENNZAHLEN<sup>1)</sup>

### Highlights

<b>INVENTARWERT PRO ANTEIL</b>	<b>GESAMTFONDS VERMÖGEN</b>	<b>NETTOFONDS VERMÖGEN</b>
105.3	255 Mio.	195 Mio.
<b>ANLAGE RENDITE</b>	<b>FREMDKAPITAL QUOTE</b>	<b>SOLL MIETERTRÄGE</b>
1.13%	23.5%	13.9 Mio.
<b>MIETFLÄCHE m2</b>	<b>BESTANDES PORTFOLIO</b>	<b>MIETE PRO M2</b>
86'820	218 Mio.	CHF 148
<b>WAULT</b>	<b>VERMIETUNGS STAND</b>	<b>BRUTTO-IST RENDITE</b>
3.6 Jahre	96.6%	6.2%

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen berücksichtigen sämtliche Liegenschaften, die dem Fondsvermögen bis zum Stichtag 31. März 2018 zugegangen sind. Dieser Bericht ist ungeprüft und dient lediglich zu Informationszwecken.

## HIGHLIGHTS DES QUARTALS

- Am 5. Januar 2018 erfolgte die erste Ausschüttung des Fonds von CHF 3.50 pro Anteil an die Investoren. Die Ausschüttungsquote beträgt 70.3% bei einer Ausschüttungsrendite von 3.3%.
- Die Kapitalerhöhung im Dezember 2017 wurde mit der Liberierung von rund CHF 65 Millionen am 10. Januar 2018 erfolgreich abgeschlossen.
- Ausschüttungsbereinigt stieg der NAV um CHF 1.18 auf CHF 105.25 pro Anteil.
- Kauf einer Liegenschaft in Rothenburg im Kanton Luzern mit einer Brutto-IST-Rendite von rund 7.5% und einem Volumen von CHF 18.6 Millionen. Das im Jahr 2013 erstellte Objekt verfügt über moderne Mietflächen im Retail- und Sportbereich und ist mit langjährigen Mietverträgen an eine solide Mieterschaft vermietet.
- Beurkundung einer voll vermieteten Liegenschaft in Schindellegi im Kanton Schwyz mit einer Brutto-IST-Rendite von fast 6.25%, einem Anlagevolumen von rund CHF 32 Millionen und jährlichen Mietzinseinnahmen von rund CHF 2 Millionen. Der Grundbucheintrag wird im zweiten Quartal 2018 vorgenommen und die Übernahme wird auf den 1. März 2018 rückwirkend erfolgen.
- Die Vermietungsquote des Portfolios konnte von 95.3% per Ende 2017 auf 96.6% erhöht werden.
- In der Liegenschaft Max-Högger-Strasse 6 in Zürich konnte bereits zwei Monate nach Auszug des Vormieters eine Bürofläche von 1.000 Quadratmetern wieder vermietet werden. Damit ist die Liegenschaft zehn Monate nach dem Kauf vollvermietet.
- In Münchwilen wurden Gewerbeflächen von rund 1.000 Quadratmetern vermietet. Der Vermietungsstand verbesserte sich damit von 80.1% per Ende 2017 auf 88.1%.
- Kurz nach Übernahme der Liegenschaft in Cham konnten 309 Quadratmeter vermietet werden.
- In Dietikon konnten 367 Quadratmeter vermietet werden, somit beträgt der Vermietungsstand über 94%.
- Mit dem grössten Mieter in Dietikon konnte eine Mietvertragsverlängerung bis 2025 abgeschlossen werden.
- In Steinhausen wurde ein Mietvertrag für rund 580 Quadratmeter bis Ende 2020 verlängert.

## AUSBLICK

- Die Wirtschaftsprognosen für 2018 gehen von einem überdurchschnittlichen Wachstum aus.
- Generell erhöhte Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen. Starke Nachfrage nach Mietflächen in den Regionen des HSC Fonds. Damit besteht Potential für eine weitere Erhöhung der Vermietungsquote.
- Aufgrund der unternehmerischen Hands-on-Haltung des Assets Managements kann daher mit weiteren Erfolgen bezüglich Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen gerechnet werden.
- Das Investment Management verfügt über eine hochstehende und gut gefüllte Pipeline, so dass sich die Fondsleitung auf die nächste Kapitalerhöhung vorbereitet.
- Kurzfristig stehen Objektprüfungen von rund 20 Liegenschaften mit einem Anlagevolumen von über CHF 325 Millionen auf der Agenda.
- Die Wachstumsstrategie wird fortgesetzt, weitere Kapitalerhöhungen sind bis Ende 2018 geplant.
- Eine Kotierung wird bis Mitte 2019 angestrebt.



## HSC FONDS IM DETAIL<sup>2)</sup> (IN CHF)

FONDS KENNZAHLEN	PER 31.3.2018
Gesamtfondsvermögen	254.9 Mio.
Nettofondsvermögen	195.0 Mio.
NAV pro Anteil	105.3
Entwicklung NAV	-2.2% <sup>3)</sup>
Restlaufzeit Hypotheken	2.9 Jahre
Fremdkapitalkostensatz	0.92%
Fremdfinanzierungsquote	22.7%
TER <sub>REF</sub> GAV	0.84% <sup>4)</sup>
TER <sub>REF</sub> NAV	1.30% <sup>4)</sup>
Anlagerendite	1.13% <sup>5)</sup>

### FONDS INFORMATIONEN

Fondsname	Helvetica Swiss Commercial (HSC)
Fondswährung	Schweizer Franken
Lancierungsdatum	2. Dezember 2016
Erstliberierung	9. Dezember 2016
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG
Verwaltungskommission	0.70%
Benchmark	SXI Real Estate Funds
ISIN	CH0335507932
Valorennummer	33550793
Handel	Banque Cantonale Vaudoise
Rechnungsjahr	01.01. – 31.12.
NAV-Publikation	swissfunddata.ch
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Anlegerkreis	Publikumsfonds

### IMMOBILIENBESTAND

Marktwert	217.6 Mio.
Anzahl Objekte	11
Brutto-IST Rendite	6.17%
Mietertrag IST	CHF 13.43 Mio. p.a.
Mietertrag SOLL	CHF 13.89 Mio. p.a.
Vermietungsstand	96.6%
Mietzins im Durchschnitt	148 pro m2 und Jahr
Mietfläche	86.822 m2
Anzahl Kunden	182

### GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG IN % (Marktwert)

<b>Schweiz</b>	<b>100</b>
- Zürich	34.3
- Ostschweiz	23.8
- Zentralschweiz	41.9

### STRUKTUR UND NUTZUNG IN % (Fläche)

<b>Kommerzielle Liegenschaften</b>	<b>100</b>
- Büro	37.4
- Verkauf	17.0
- Gewerbe	24.1
- Lager	17.1
- Sport & Freizeit	2.3
- Diverse	2.1

<sup>2)</sup> Die wirtschaftliche Übernahme der Liegenschaft in Schindellegi mit einem Anlagevolumen von rund CHF 32 Millionen und jährlichen Mietzinseinnahmen von rund CHF 2 Millionen erfolgt im zweiten Quartal 2018. Allfällige Einnahmen und Ausgaben, die die Liegenschaft betreffen werden, daher im Rahmen dieses Berichtes für das erste Quartal 2018 in den Finanzkennzahlen noch nicht berücksichtigt.

<sup>3)</sup> Per 31. Dezember 2017 betrug der NAV pro Anteil CHF 107.57. Infolge der vorgenommenen Ausschüttung vom 5. Januar 2018 in Höhe von CHF 3.50 pro Anteil reduziert sich der NAV pro Anteil dementsprechend. Basierend auf dem Nettoergebnis im ersten Quartal stieg der NAV pro Anteil um CHF 1.18. Dies führt zu einer Entwicklung des NAV von minus 2.2% per 31. März 2018.

<sup>4)</sup> Der TER<sub>REF</sub> GAV sowie der TER<sub>REF</sub> NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamt- bzw. Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Die berichteten Quoten sind errechnet per Stichtag 31. Dezember 2017.

<sup>5)</sup> Berechnung für drei Monate (1.1.-31.3.2018)



Wenn

# *Langfristigkeit* und *Stabilität* zählt.



*Wir von Helvetica Property Investors wissen nicht was die Zukunft bringt. Aber wir wissen aus langjähriger Erfahrung, was zählt. Wir verpflichten uns zu höchster Stabilität und Langfristigkeit, orientieren uns an nachhaltigen Auswahlkriterien und tätigen unsere Investitionen konservativ und diszipliniert. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.*

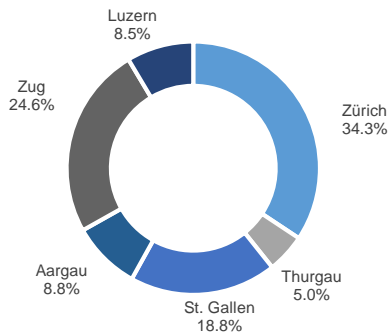


# IMMOBILIENBESTAND

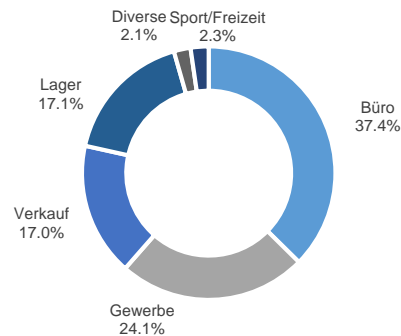
## Portfolio Übersicht

Ort Kanton	Nutzung	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Vermietungs- stand	Anzahl Mieter	Mietertrag (CHF Mio.)	Baujahr Renovationen	Marktwert (CHF Mio.)	Kauf- datum	Wault (Jahre)
Dietikon Zürich	Büro Verkauf	11.380	94.4%	22	2.01	1980 1998/2006	36.39	15.12.2016	5.5
Münchwilen Thurgau	Büro Gewerbe Verkauf	12.726	88.1%	34	1.01	1993 2011/2016	10.82	15.12.2016	2.6
Steinhausen Zug	Büro Gewerbe	8.239	99.7%	14	2.05	2007 2016	39.17	15.12.2016	2.0
St. Gallen St. Gallen	Büro Gewerbe Verkauf	7.607	100%	20	1.00	1987/1992 2016	16.76	01.01.2017	3.8
Wallisellen Zürich	Büro Gewerbe Lager	3.597	100%	3	0.43	2002	8.95	01.05.2017	4.1
Zürich Zürich	Büro	8.944	99.1%	27	2.06	1975 2014-2016	29.40	01.05.2017	3.3
Goldach St. Gallen	Gewerbe Büro Lager	11.979	100%	12	0.80	1983/1988 2007-2016	12.62	01.07.2017	3.1
Zuzwil St. Gallen	Verkauf Büro Wohnen	6.278	92.0%	28	0.64	1993/1995	11.45	01.10.2017	1.7
Baden-Dättwil Aargau	Gewerbe Büro	5.770	100%	8	1.17	2002	19.09	01.10.2017	3.4
Cham Zug	Verkauf Büro	4.586	94.8%	9	0.86	2003	14.31	01.11.2017	2.5
Rothenburg Luzern	Verkauf Gewerbe	5.716	93.8%	5	1.40	2013	18.60	01.02.2018	6.1
		<b>86.822</b>	<b>96.6%</b>	<b>182</b>	<b>13.43</b>		<b>217.6</b>		<b>3.6</b>

### Geographische Aufteilung (Marktwert)



### Struktur und Nutzungen (Fläche)



# PORTRAIT DES HSC FONDS

## Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds, der allen Anlegern offen steht. Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, die an einer steten Ausschüttung interessiert sind und zugleich Wertstabilität suchen. Das Fondsvermögen wird in Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz angelegt. 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 der Objekte durch Revitalisierung, Sanierungen, Reduktion von Leerständen und Verlängerung von Mietverträgen auszuschöpfen und den Wert langfristig zu steigern. Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio.

## Anlagestrategie

- Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften in den Schweizer Wirtschaftszentren
- Primärer Fokus auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundärer Fokus auf potentielle Wertsteigerung
- Ausschöpfung der Potenziale durch Revitalisierung, Sanierungen, Re-Positionierung, Reduktion von Leerständen, Verlängerung von Mietverträgen und Umnutzung von Mietflächen
- Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio
- Hohe Stabilität durch tiefe Fremdfinanzierungsquote von maximal 33%

## Vorzüge der Strategie

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

## Anlageargumente

- Bankenunabhängiger Asset Manager, der nur seinen Investoren verpflichtet ist, mit dem Ziel eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften
- Sachwertinvestition in Schweizer Immobilien
- Klare Anlagerichtlinien und ein erfahrenes Team gewährleisten die sorgfältige Anlage des neuen Kapitals
- Professionelle Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien für dauerhaften Werterhalt
- Attraktive Rendite und stabile Ausschüttungsrendite im Tiefzinsumfeld
- Einstieg im Rahmen Kapitalerhöhung zum NAV möglich, [keine Prämie im Gegensatz zu kotierten Fonds](#)
- Börsengang Mitte 2019 geplant



### **Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Gartenstrasse 23  
CH-8002 Zürich  
Tel. + 41 43 544 70 80  
[www.HelveticaProperty.com](http://www.HelveticaProperty.com)

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

