

Quartalsbericht **Helvetica Swiss Commercial (HSC)**

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

30. September 2017



KENNZAHLEN

Highlights

INVENTARWERT PRO ANTEIL 105.3	GESAMTFONDS VERMÖGEN 188 Mio.	NETTOFONDS VERMÖGEN 130 Mio.
ANLAGE RENDITE 5.3%	FREMDKAPITAL QUOTE 29%	SOLL MIETERTRÄGE 9.8 Mio.
MIETFLÄCHE m2 64'500	BESTANDES PORTFOLIO 153 Mio.	MIETE PRO m2 CHF 153
WAULT 3 Jahre	VERMIETUNGS STAND 91.4%	BRUTTO-IST RENDITE 5.9%

HIGHLIGHTS DES QUARTALS

- Beurkundung und Übernahme einer attraktiven Liegenschaft in Goldach im Kanton St. Gallen mit einer Brutto-IST-Rendite von 6.18%.
- Der Leerstand hat sich aufgrund diverser Vermietungen und der getätigten Akquisition von 9.5% per Mitte Jahr auf neu 8.6% per Ende September reduziert.
- Dabei konnten rund 1.000 m2 Mietfläche und Parkplätze mit einem Jahresmietwert von rund CHF 204'000.- neu vermietet werden.
- Allein in der Liegenschaft Max-Högger-Strasse in Zürich wurden Büroflächen von rund 800 m2 vermietet; der Leerstand zu Beginn des 4. Quartals reduziert sich daher von 14% auf 5.7%.
- Die Bestandsliegenschaften des Fonds per 30. Juni wurden im dritten Quartal aufgrund der geplanten Kapitalerhöhung neu bewertet. Der Wert des Portfolios erhöht sich demnach leicht um 0.28 % per Ende September im Vergleich zum Wert per 30. Juni.
- In allen Liegenschaften des Fonds wird die Installation von Photovoltaikanlagen geprüft. In der Liegenschaft Wallisellen steht die Errichtung einer ersten Anlage kurz vor der Umsetzung.
- Ab 1. September ist neu die Banque Cantonale Vaudoise für den ausserbörslichen Handel zuständig.

AUSBLICK

- Bereits erfolgt ist die Beurkundung des Ankaufs zweier weiterer Liegenschaften für gesamthaft CHF 29 Millionen, jeweils in Baden im Kanton Aargau und Zuzwil im Kanton St. Gallen. Der Nutzen-Lastenwechsel ist jeweils am 1. Oktober.
- Der Ankauf einer weiteren Liegenschaft in einer wirtschaftsaktiven Gemeinde in der Zentralschweiz steht kurz vor dem Abschluss.
- Im vierten Quartal wird sich der Leerstand durch die Neuvermietungen weiter reduzieren.
- Eine Kapitalerhöhung ist im 4. Quartal geplant. Die Details werden in den nächsten Wochen kommuniziert.
- Das Investment Management verfügt über eine hochstehende und gut gefüllte Pipeline, so dass auch die zusätzlichen Eigenmittel ertragsbringend investiert werden können.
- Im nächsten Quartal stehen Objektprüfungen von rund 20 Liegenschaften mit einem Anlagevolumen von über CHF 500 Millionen auf der Agenda.
- Die Fondsleitung ist derzeit daran einen Wechsel der Depotbank vorzubereiten. Die Änderung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. Die Anleger werden zur gegebenen Zeit über die Fondsvertragsänderungen informiert.
- Für die Liegenschaft an der Max-Högger-Strasse in Zürich-Altstetten werden das neue Gebäudebranding «Max6», sowie die Neugestaltung des Eingangsbereichs im 4. Quartal realisiert.
- In mehreren Liegenschaften werden direkt durch den Asset Manager Verhandlungen für Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen geführt. Für verschiedene Leerflächen wird eine erhöhte Nachfrage festgestellt.
- Aufgrund der letzten Vermietungserfolge in der Liegenschaft in Zürich-Altstetten mit dem Fokus auf das Zielpublikum «Digital Intelligence» sind weitere Vermarktungsaktivitäten in diesem Segment geplant.



Passion for Real

HELVETICA SWISS COMMERCIAL IM DETAIL

FONDS KENNZAHLEN

	PER 30.9.2017
Gesamtfondsvermögen	CHF 187.6 Mio.
Nettofondsvermögen	CHF 130.1 Mio.
NAV pro Anteil	CHF 105.3
Entwicklung NAV	5.3%
Restlaufzeit Hypotheken	3.5 Jahre
Fremdkapitalkostensatz	0.92%
Fremdfinanzierungsquote	31.7%
TER _{REF} GAV*	1.02%
TER _{REF} NAV*	1.45%

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	Notenstein La Roche Privatbank AG
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG
Verwaltungskommission	0.70%
Benchmark	SXI Real Estate Funds (TR)
ISIN	CH0335507932
Valorenummer	33550793
Handel	Banque Cantonale Vaudoise
Rechnungsjahr	01.01. – 31.12.
NAV-Publikation	www.swissfunddata.ch
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Anlegerkreis	Anleger gem. Art. 10, Abs. 3, 3bis und 3ter KAG

IMMOBILIENBESTAND

Marktwert	CHF 153.3 Mio.
Anzahl Objekte	7
Brutto-IST Rendite	5.86%
Mietertrag IST	CHF 8.97 Mio. p.a.
Mietertrag SOLL	CHF 9.80 Mio. p.a.
Vermietungsstand	91.40%
Mietzins im Durchschnitt	CHF 153 pro m2
Mietfläche	64 500 m2
Anzahl Kunden	114

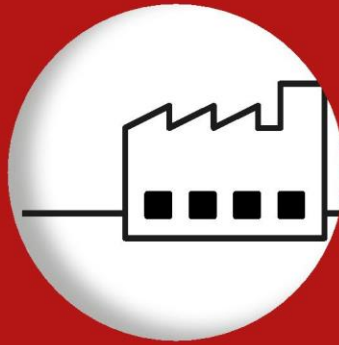
GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG IN % (Marktwert)

Schweiz	100
- Zürich	48.3
- Ostschweiz	26.5
- Zentralschweiz	25.3

STRUKTUR UND NUTZUNG IN % (Fläche)

Kommerzielle Liegenschaften	100
- Büro	38.3
- Verkauf	14.5
- Gewerbe	23.5
- Lager	18.6
- Sport & Freizeit	3.2
- Übrige	1.7
- Anteil Wohnen	0.2

*Der TER_{REF} GAV sowie der TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basieren auf dem durchschnittlichen Gesamt- bzw. Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. September 2017 liegen die Gesamtkostenquoten bei 0.87% bzw. 1.25%.



hands-on

...schweisstreibend,
aber effektiv.










Wir von Helvetica Property Investors legen grossen Wert auf unternehmerisches Denken und Handeln, haben langfristige Visionen und ambitionöse Ziele. Aber gerade deswegen pflegen wir im Alltag ein zupackendes, strukturiertes Management, das alle Aspekte bis in die letzten Details berücksichtigt. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.

10 Jahre
Jubiläum

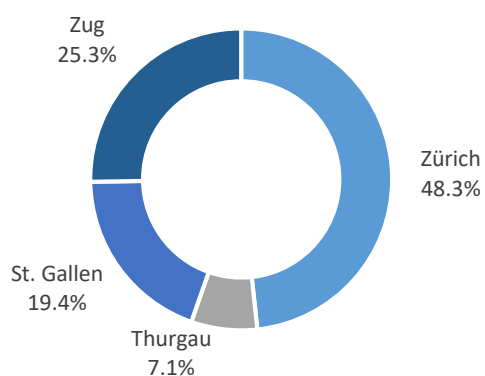
IMMOBILIENBESTAND

Portfolio Übersicht

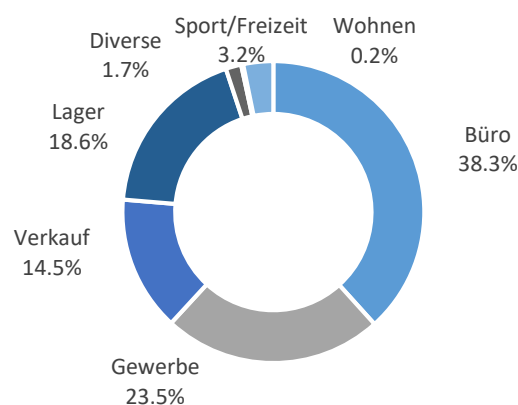
Ort Kanton	Nutzung	Mietfläche (m2)	Vermietungs- stand	Anzahl Mieter	Mietertrag IST (CHF Mio.)	Durchschnittliche Miete (CHF/m2)*	Baujahr Renovationen	Marktwert (CHF Mio.)
 Dietikon Zürich	Büro Verkauf	11.270	89.6%	16	1.90	163.8	1980 1998/2006	36.14
 Münchwilen Thurgau	Büro Gewerbe Verkauf	12.726	75.5%	28	0.91	97.3	1993 2011/2016	10.85
 Steinhausen Zug	Büro Gewerbe	8.240	100%	13	2.03	206.7	2007 2016	38.72
 St. Gallen St. Gallen	Büro Gewerbe Verkauf	7.607	100%	20	1.00	115.2	1987/1992 2016	16.82
 Wallisellen Zürich	Büro Gewerbe Lager	3.597	100%	3	0.43	119.0	2002	8.96
 Zürich Zürich	Büro	9.086	86.00%	24	1.92	217.1	1975 2014-2016	28.95
 Goldach St. Gallen	Gewerbe Büro Lager	11.979	100%	10	0.80	62.0	1983/1988 2007-2016	12.90
Total		64.505		114	8.97			153.34

* exkl. Parkplätze

Geographische Aufteilung (Marktwert)



Struktur und Nutzungen (Fläche)



FONDSPORTRAIT

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 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.

Die Investmentstrategie

- Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften in den wichtigsten 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

- Die Fondsleitung ist überzeugt, dass das Risiko-Rendite-Verhältnis attraktiver ist als bei Objekten in Zentrumslagen
- Hohe und stabile Anfangsrenditen im Vergleich zu den ausverkauften Zentrumslagen in Zürich, Basel und Genf
- Ertragssteigerung 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

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.

