

Halbjahresbericht 2022

# Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds  
schweizerischen Rechts





# Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen .....	5
Portfoliomanagement Bericht .....	6
Kommentar zum Finanzbericht.....	11
Vermögensrechnung .....	12
Erfolgsrechnung .....	13
Anhang.....	14
Bewertungsbericht.....	21
Organisation .....	22
Informationen an die Anleger .....	25

## **Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)**

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2022

Valoren- / ISIN 33550793 / CH0335507932

helvetica.com



Ittigen, Schermenwaldstrasse 13

## Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Valorenummer			33550793	33550793	33550793
ISIN Nr.			CH0335507932	CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		0	0	0
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 342 851	4 342 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		114.36	116.04	115.17
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.55 / 4.58	3.68 / 4.20	3.82 / 4.34
Vermögensrechnung			per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	752 876 000	749 757 000	743 946 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		771 899 643	781 320 903	770 131 664
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	%		35.66	35.50	35.05
Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>1)</sup>	Jahre	8	0.54	0.60	0.96
Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>1)</sup>	%	8	0.41	0.30	0.43
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		496 650 805	503 944 221	500 184 280
Erfolgsrechnung			per 30.06.2022	per 30.06.2021	per 30.06.2020
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		21 253 472	20 712 637	18 175 247
Nettoertrag	CHF		15 092 537	14 425 403	12 622 387
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) <sup>1)</sup>	Jahre		3.77	4.10	4.20
Unterhalt und Reparaturen	CHF		679 101	880 150	929 864
Soll-Mietertrag p.a. <sup>3)</sup>	CHF		45 489 848	45 865 315	43 600 525
Brutto-Soll-Rendite	%		6.04	6.15	6.19
Brutto-Ist-Rendite	%		5.66	5.77	5.82
Kennzahlen gemäss AMAS			per 30.06.2022	per 30.06.2021	per 30.06.2020
Anlagerendite <sup>1)</sup>	%		3.27	2.65	2.83
Ausschüttungsrendite <sup>1)</sup>	%	12	n/a	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote Payout-Ratio <sup>1)</sup>	%	12	n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) <sup>1)</sup>	%		3.12	2.54	2.52
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1)</sup>	%		2.07	1.73	2.06
Agio/Disagio <sup>1)</sup>	%		-8.19	3.99	-0.70
Kurs pro Anteil	CHF		105.00	117.50	110.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>1)</sup>	%		73.13	71.92	71.63
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup>	%		30.51	31.26	23.14
Mietzinsausfallrate <sup>1) 2)</sup>	%	1	6.45	6.00	7.05
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV <sup>1)</sup>	%		0.95	0.99	1.03
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV <sup>1)</sup>	%		1.54	1.54	1.27
Performance <sup>1)</sup>	%		-4.44	12.78	-6.90

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022) berechnet.

<sup>2)</sup> Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 6.45 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 7.65 %.

<sup>3)</sup> Per Berichtsdatum sind 97.9 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

## Portfoliomanagement Bericht

Der Helvetica Swiss Commercial Fund hat im ersten Halbjahr 2022 weitere Erfolge erzielt: Gegenüber Ende 2021 stieg der Vermietungsstand leicht auf 93.4 % an, gleichzeitig erhöhte sich der Verkehrswert der 35 Liegenschaften auf CHF 752.9 Mio., was einer Erhöhung um 3.1 Mio. entspricht.

### Kurzbericht

In einem sehr schwierigen Umfeld blickt die Fondsleitung auf ein erfolgreiches erstes Semester des Helvetica Swiss Commercial Fund zurück. Ohne weitere Portfoliozuzukäufe in den vergangenen 6 Monaten ist der Verkehrswert von CHF 749.8 Mio. auf CHF 752.9 Mio. gestiegen. Ebenso konnte der Vermietungsstand auf 93.4 % gesteigert werden. Die jährlichen Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 0.2 Mio. Ziel ist es, die Vermietungsquote weiter zu verbessern und die Attraktivität des Fonds-Portfolios durch kostenbewusste Investitionen zusätzlich zu steigern. Der Fonds umfasst 35 Liegenschaften mit rund 308'000 m<sup>2</sup>.

### Marktbericht

Seit Ende des letzten Jahres stellt sich der Markt viel volatil dar und die Unsicherheiten wurden spürbarer mit dem Anstieg der 10-jährigen Bundesobligationen sowie der langfristigen Marktzinsen. Nicht unerwartet hat die Schweizer Nationalbank am 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 % angehoben und damit das Ende der seit 2015 dauernden Negativzinsphase eingeläutet. Die bereits existenten Unsicherheiten wurden durch die ansteigende Inflation weiter befeuert, obwohl dies für den kommerziellen Immobiliensektor eher positiv zu werten ist.

Die Nachfrage nach kommerziellen Liegenschaften mit solider Mieterschaft war hoch. Die positive Wertentwicklung im Bestandsportfolio wurde durch die durchschnittliche Bruttorendite von 6 % bestätigt. Im Helvetica Swiss Commercial Fund lag der Investitionsfokus im ersten Halbjahr auf vollvermieteten Büro- und Gewerbeliegenschaften, um das Portfolio über die über die diversen Kennzahlen positiv zu beeinflussen.

Im kommerziellen Bereich zeigt die Datenbank der Fondsleitung über das Halbjahr eine Renditeerwartung seitens der Verkäufer von durchschnittlich 4.5 %.

Interessant ist ein kontinuierlicher Anstieg der Rendite bei gleichzeitiger Zunahme der Volatilität über das Halbjahr hinweg von gerundet 4 % auf 5 %. Damit liegt die Preiserwartung mehr als 1 % tiefer als die Bruttorendite des Bestandsportfolios. Zudem wies die Mehrheit der angebotenen Liegenschaften einen signifikant höheren Leerstand als das Portfolio aus. Identifizierte Indexstände liessen teilweise keine vollumfängliche Mietzinsanpassung vor dem Hintergrund der steigenden Inflation zu oder wiesen aufgestauten Renovationsbedarf auf. Vor diesem Hintergrund entschied sich die Fondsleitung, sich auf das Bestandsportfolio zu konzentrieren.

Aufgrund der Veränderungen der Wirtschaftsdaten sind unsere Renditeerwartungen für Anlageobjekte gestiegen. Aufgrund robuster Schweizer Wirtschaftsdaten, der anhaltenden hohen Migration, sinkender Bautätigkeit sowie einer hohen Inflation erwartet die Fondsleitung jedoch eine stabile Wertentwicklung des Bestandsportfolios.

### Kurs und Performance

Seit Anfang Jahr ist der Kurs des Fonds in einem volatilen Markt zurückgegangen. Die Fondsanteile sind von CHF 115 um brutto 8.7 % gesunken auf CHF 105 pro Anteil. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 5.30 einer Netto-Performance von minus 4.44 %. Im Vergleich ging die Performance des Benchmark SXI Real Estate Funds Broad in der Berichtsperiode um 14.9 % zurück. Damit hat der HSC Fund den Benchmark SXI Real Estate Funds Broad übertroffen, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Abschlag auf dem Nettoinventarwert liegt bei 8.19 %, was gegenüber vergleichbaren kommerziellen Fonds relativ gut ist.

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSC Fund	-4.44%	0.00%	-6.48%	-6.48%	5.48%	24.99%	29.02%
Benchmark	-14.88%	-6.01%	-11.18%	-14.41%	8.13%	15.04%	25.11%

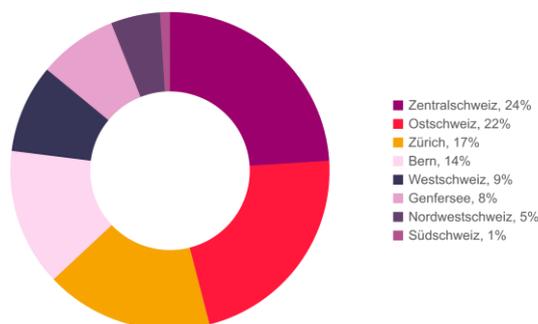
### Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im ersten Halbjahr von CHF 5.30 pro Anteil hat der Fonds einer Anlagerendite von 3.3 % erwirtschaftet. Unter anderem als Folge der Ausschüttung reduzierte sich der Nettoinventarwert somit von CHF 116.04 um CHF 1.68 auf 114.36 pro Anteil.

### Immobilienportfolio

Der Verkehrswert des Portfolios stieg in der Berichtsperiode um CHF 3.1 Mio. auf CHF 752.9 Mio. leicht an.

### Geografische Aufteilung



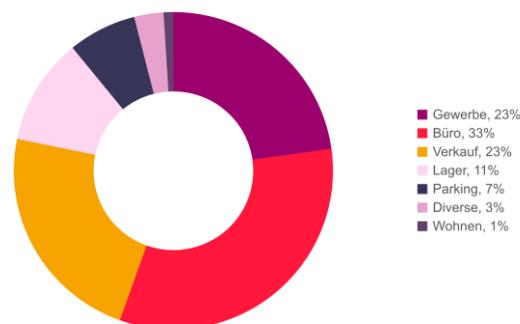
Insgesamt wurden in der Berichtsperiode Mietvertragsverlängerungen für eine Fläche von insgesamt 7'400 m<sup>2</sup> mit einer festen Laufzeit von durchschnittlich über 8 Jahren abgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass sich die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge per Ende Juni 2022 nur leicht von 3.9 Jahren auf 3.8 Jahre reduzierte. Dank der Verlängerungen verfügen neu rund 44 % der Mietverträge über eine feste Laufzeit von 4 und mehr Jahren, wie die Grafik auf der nächsten Seite „Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge“ zeigt. Im Fo-

Ausschlaggebend für das Wachstum waren neben der Senkung der Diskontierungssätze von 3.68 % um 0.13 Prozentpunkte auf 3.55 % Vermietungserfolge und aktivierte Investitionen in der Höhe von CHF 0.2 Mio. Es wurden keine Liegenschaften zugekauft.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit über 80 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz, zwei Drittel des Portfolios entfallen auf die Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz. Der Fonds ist somit gut positioniert für einen Anstieg der Nachfrage nach Mietflächen in diesen wirtschaftlich starken Regionen.

Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Büronutzungen mit 33 %, Gewerbenutzungen mit 23 %, gefolgt von 23 % Verkaufsnutzungen und 21 % weiteren Nutzungen. Aufgrund dieser breiten Diversifikation bestehen im Fonds keine Klumpenrisiken nach Nutzungssegment. Der Fonds ist mit dem Mietflächenangebot gut positioniert für einen Anstieg der Mietflächennachfrage. Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss Wüest Partner liegt stabil bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.6. Die Vermietbarkeit sowie die Objektratings bleiben somit weiterhin hoch.

### Mietertrag nach Hauptnutzung

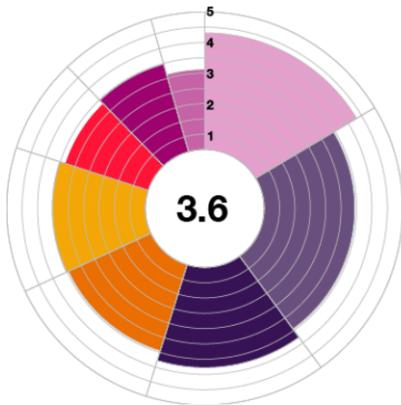


kus für das laufende Jahr stehen weitere Vertragsverlängerungen mit den Ankermietern in den Liegenschaften in Arbon Kanton Thurgau, Rothenburg Kanton Luzern, Dietikon und Zürich, Kanton Zürich. Die Zielsetzung des Asset-Management-Teams ist es, die Restlaufzeit der Mietverträge auf 4 Jahre zu erhöhen und dort zu halten. In Wallisellen Kanton Zürich wurde diese Zielsetzung erreicht, indem der Mietvertrag mit dem Single Tenant auf einer Fläche von rund 3'600 m<sup>2</sup> um weitere 10 Jahre zu Marktkonditionen bis 2032 verlängert werden konnte. Auch in Montreux Kanton Waadt

haben ähnliche Verhandlungen zum Erfolg geführt. Mit einem grossen Mieter in der Liegenschaft wurde eine Vertragsverlängerung für eine Mietfläche von rund 1'500 m<sup>2</sup> über weitere 10 Jahre abgeschlossen. Damit

verbunden ist auch eine Steigerung der Mietzinseinnahmen von über 20 %. Dieser Vermietungserfolg übertraf die Prognose der Fondsleitung von Anfang Jahr, die damals von einer Steigerung der Mietzinseinnahmen von lediglich 10 % ausgegangen war.

### Qualitätsprofil



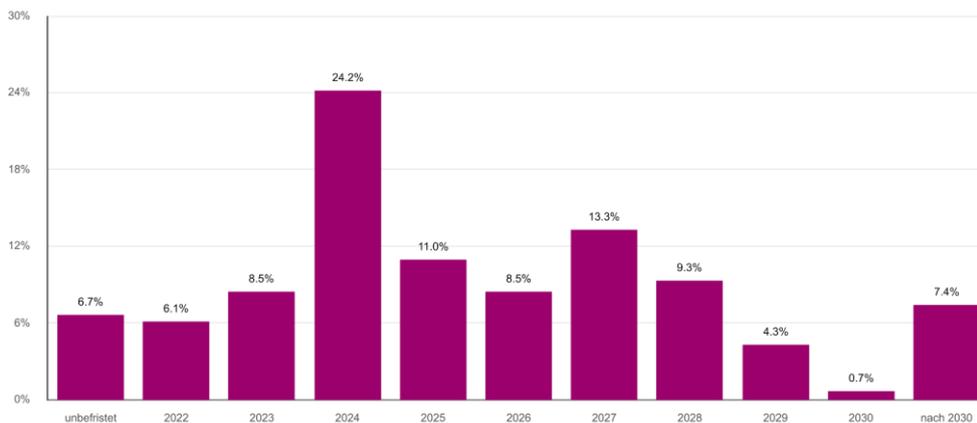
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.8	40
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.4	60
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.8	30
Standard	3.4	40
Zustand	3.5	30
Investment	3.3	20
Vermietbarkeit	3.3	33
Verkäuflichkeit	3.5	33
Ertragsrisiko	3.1	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Der Vermietungsstand stieg gegenüber Ende Vorjahr von 93.1 % auf 93.4 %, was stichtagsbezogen einer Zunahme an Mietzinseinnahmen von CHF 0.1 Mio. entspricht. Die lancierten Wiedervermietungsaktivitäten zeigen somit erste Erfolge. Die Leerstände aufgrund der Wegzüge von je einem grossen Mieter in den Liegenschaften Fribourg Kanton Fribourg, Goldach Kanton St. Gallen und St. Gallen Kanton St. Gallen konnten wieder um rund 7'300 m<sup>2</sup> reduziert werden. Damit stieg der Vermietungsstand in Fribourg seit Ende Vorjahr von 70.8 % auf 82.8 % und in St. Gallen von 44.3 % auf 58.1 %. In Goldach hingegen konnte durch

die Vermietung einer leerstehenden Mietfläche von 4'200 m<sup>2</sup> an ein Logistikunternehmen zu Marktkonditionen nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Zudem wurden für weitere Mietflächen von rund 2'600 m<sup>2</sup> neue Mieter gefunden. Die Vermietungserfolge sorgen für neue langfristig gesicherte Mietzinseinnahmen von jährlich rund CHF 0.8 Mio. Rund 60 % dieser Neuabschlüsse haben eine feste Laufzeit von mindestens 5 Jahren. Aufgrund der höheren Mietzinseinnahmen infolge Leerstandsreduktion beträgt die Brutto-Ist-Rendite unverändert 5.7 %, obwohl der Verkehrswert des Portfolios um 0.4 % gestiegen ist.

### Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



## Highlights aus dem Portfolio

### Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24

Zum Jahresbeginn konnten weitere 480 m<sup>2</sup> leerstehende Büroflächen an einen bereits bestehenden Mieter für 5 Jahre vermietet werden. Dadurch konnte in der Liegenschaft eine Vollvermietung erreicht werden.

### Wallisellen, Hertistrasse 23

Die Verhandlungen mit dem Single-Tenant über eine Mietfläche von 3'600 m<sup>2</sup> konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Der Mietvertrag wurde per Mai um weitere 10 Jahre zuzüglich Verlängerungsoption verlängert.

### Montreux, Grand' Rue 3

Ein Mieter einer schweizweit bekannten Fitnesskette verlängerte seinen Mietvertrag für rund 1'400 m<sup>2</sup> Bürofläche per April um weitere 10 Jahre zuzüglich Verlängerungsoption. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

### Fribourg, Route du Jura 37

Eine leerstehende Bürofläche von rund 1'100 m<sup>2</sup> konnte per Juni zu Marktkonditionen für 5 Jahre mit Verlängerungsoption an einen Mieter aus der IT-Branche vermietet werden. Damit stieg der Vermietungsstand seit Ende Vorjahr von 70.8 % auf 82.8 %.

## Ausblick

Die aktuelle Marktentwicklung wird von der Fondsleitung genau verfolgt. Es ist von einer erneuten Leitzinserhöhung diesen Herbst auszugehen. Diese mögliche Entwicklung wird bereits heute in der Geschäftsaktivität durch die Fondsleitung berücksichtigt. Die aktuelle Inflation wird sich positiv auf das Mietwachstum und damit auf die Verkehrswerte der Liegenschaften auswirken, wenn auch mit Verzögerung. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubauten, was infolge des Rückgangs der Bautätigkeit zu einer Verknappung des Angebotes und damit zu höheren Marktmieten führen wird. Die robusten Schweizer Wirtschaftsdaten, die anhaltende Migration sowie eine nachhaltig positive Inflation stützen den Markt. Rund 98 % der Mietverträge des Fonds sind indexiert. Dank dieses sehr hohen Inflationsschutzes ist davon auszugehen, dass die Mietzinseinnahmen durch Mietzinsanpassungen mittelfristig erhöht werden können.

Die Fondsleitung geht bis Ende Geschäftsjahr von einer Steigerung des Vermietungsstandes auf über 94 % aus. Sie steht in Verhandlungen für eine Vertragsverlängerung um weitere 5 Jahre für rund 2'200 m<sup>2</sup> in der Liegenschaft Max-Högger-Strasse in Zürich. In St. Gallen konnte eine

### Goldach

Per März konnten rund 4'200 m<sup>2</sup> leerstehende Lager-/Gewerbeflächen an ein Transportunternehmen zu Marktkonditionen vermietet werden. Der zweitgrösste Mieter der Liegenschaft hat weitere Mietflächen zugemietet und seinen Mietvertrag über neu rund 2'350 m<sup>2</sup> per Juni um weitere 10 Jahre verlängert. Somit konnte der Vermietungsstand von 62.8 % auf 97.9 % signifikant erhöht werden.

### St. Gallen

Das ehemalige Sportcenter mit Fokus auf Squash und Badminton verteilt auf ca. 2'000 m<sup>2</sup> wurde per April für 5 Jahre vermietet. Der Vermietungsstand erhöhte sich damit seit anfangs Jahr von 44.3 % auf 58.1 %.

### Bischofszell

Für eine leerstehende Gewerbefläche von über 1'600 m<sup>2</sup> konnte per Juni ein Mieter im CBD-Medizinalgeschäft gefunden werden. Das Mietverhältnis wurde für 5 Jahre abgeschlossen, damit erhöhte sich der Vermietungsstand auf 99.4 %.

leerstehende Mietfläche von 300 m<sup>2</sup> per August vermietet werden. Der Leiter des Asset-Management-Teams steht im Austausch mit den 10 grössten Mietern, um frühzeitig Nutzerbedürfnisse abzuklären und Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Die tiefe regulatorische Fremdfinanzierungsquote des Fonds erlaubt es, den strategischen Fokus auf eher tiefe kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Jedoch ist die Fondsleitung bestrebt, die Fremdfinanzierungsquote auf unter 30% zu reduzieren.

Ein Ausbau des bestehenden Portfolios mittels Zukäufe wird nur sehr selektiv in Betracht gezogen. Voraussetzung dafür sind eine portfolioadäquate Lagequalität, eine gute Mieterstruktur sowie zum Portfolio passende Restlaufzeiten der Mietverträge. Für den Fonds werden daher nur Liegenschaften, die eine Qualitätserhöhung des Portfolios zur Folge haben, als mögliche Zukäufe geprüft.



JURA  
37

UBS

Route Saint-Tropez

Fribourg, Route du Jura 37

## Kommentar zum Finanzbericht

Der Verkehrswert des Portfolios blieb stabil und die Eigenkapitalrendite konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr von 2.54 % auf 3.12 % erhöht werden.

Der Portfoliowert stieg im ersten Halbjahr um CHF 3 Mio. auf CHF 753 Mio., während das Gesamtfondsvermögen aufgrund der Ausschüttung um CHF 9 Mio. auf CHF 772 Mio. zurückging. Die Eigenkapitalrendite konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 von 2.54 % auf 3.12 % erhöht werden. Die höhere Eigenkapitalrendite erklärt sich hauptsächlich durch einen höheren Nettoertrag und Bewertungsgewinne. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt nach erfolgter Ausschüttung von CHF 5.30 bei CHF 114.36. Die Anlagerendite konnte gegenüber der Vergleichsperiode um 0.62 Prozentpunkte auf 3.27 % erhöht werden. Die Fondsleitung ist weiterhin bestrebt, die Gesamtkosten des Fonds zu optimieren und somit ein tieferes TER zu realisieren. Das TER<sub>REFGAV</sub> konnte erfreulicherweise um 0.04 Prozentpunkte auf 0.95 % gesenkt werden gegenüber 0.99 % in der Vergleichsperiode.

### Vermögensrechnung

Der Verkehrswert des Portfolios ist um CHF 3 Mio. gestiegen und beträgt per Mitte Jahr CHF 753 Mio. gegenüber CHF 750 Mio. per Ende 2021. Die Aufwertungen des Portfolios von CHF 3 Mio. setzen sich aus Marktwertanpassungen und zu einem kleineren Teil aus aktivierten Investitionen zusammen. Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 772 Mio. Die flüssigen Mittel wurden um CHF 15 Mio. auf CHF 4 Mio. reduziert. Dies hauptsächlich aufgrund der Ausschüttung. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen um knapp CHF 3 Mio. von CHF 9 Mio. auf CHF 12 Mio. zu. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 254 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 22 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 497 Mio. Dies entspricht einer Abnahme von CHF 7 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 30.51 % unter dem regulatorischen Grenzwert und ist tiefer als Ende Vorjahr mit 31.04 %. Die Fondsleitung ist bestrebt die Fremdfinanzierungsquote unter 30 % zu reduzieren.

### Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr lag der Fokus auf der Renditeoptimierung der Bestandesliegenschaften, weshalb keine Transaktionen oder Kapitalerhöhungen stattfanden. Im ersten Halbjahr konnten leicht höhere Mietzinseinnahmen von gesamthaft CHF 21.3 Mio. verbucht werden. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 0.5 Mio. bzw. 2.6 % und erklärt sich hauptsächlich durch eine Verminderung der Mietzinsausfälle. Die sonstigen Erträge reduzierten sich von CHF 0.7 Mio. auf CHF 0.2 Mio., weshalb die gesamten Erträge mit CHF 21.4 Mio. stabil blieben.

Die Summe der Aufwendungen betragen CHF 6.3 Mio., was einer Abnahme von CHF 0.7 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode mit CHF 7.0 Mio. entspricht. Dies erklärt sich hauptsächlich durch Reduktionen bei den Hypothekarzinsen, bei den Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen bzw. bei der Liegenschaftenverwaltung. Die realisierten Kapitalgewinne sanken um CHF 0.3 Mio. auf CHF 0.1 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode. Unter der Position nicht realisierte Kapitalgewinne wurden die Marktwertanpassungen von CHF 3.0 Mio. als Aufwertung auf dem Portfolio erfasst, während in der gleichen Periode im Vorjahr Abwertungen auf dem Portfolio von CHF 0.4 Mio. verbucht wurden. Aufgrund der Finanzierungsstrategie des Fonds sind die Finanzierungskosten weiterhin sehr tief mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 0.41 %.

# Vermögensrechnung

in CHF

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		3 648 144	18 333 517
<b>Grundstücke</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	752 876 000	749 757 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>752 876 000</b>	<b>749 757 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 393 602	3 895 469
Sonstige Vermögenswerte		11 981 898	9 334 918
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>771 899 643</b>	<b>781 320 903</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-202 176 000	-205 250 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-17 285 528	-15 944 177
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-219 461 528</b>	<b>-221 194 177</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-27 500 000	-27 500 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-6 700 000	-9 425 000
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-34 200 000</b>	<b>-36 925 000</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-253 661 528</b>	<b>-258 119 177</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		518 238 115	523 201 726
Geschätzte Liquidationssteuern		-21 587 311	-19 257 506
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>496 650 805</b>	<b>503 944 221</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>4 342 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>114.36</b>	<b>116.04</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		503 944 221	500 184 280
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-4 212 565	-3 995 423
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-18 804 545	-18 153 117
Gesamterfolg		15 723 694	25 908 481
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>496 650 805</b>	<b>503 944 221</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF

<b>Erträge</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.-30.06.2022</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>
Negativzinsen		-672	-1 025
Mietzinseinnahmen		21 196 778	20 655 943
Baurechtszinseinnahmen		56 694	56 694
Sonstige Erträge		168 893	665 330
<b>Total Erträge</b>		<b>21 421 693</b>	<b>21 376 942</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-351 929	-470 801
Baurechtszinsen		-120 333	-122 478
Unterhalt und Reparaturen		-679 101	-880 150
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-850 059	-1 318 140
Verwaltungsaufwand		-358 317	-220 930
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftssteuer		-231 485	-236 403
Gewinn- und Kapitalsteuer		-99 209	0
Schätzungs- und Prüfaufwand		-115 015	-158 758
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	11	-2 705 418	-2 682 653
die Depotbank	11	-123 680	-118 134
die Immobilienverwaltung	11	-557 106	-548 148
den Market Maker	11	-25 000	-25 000
Sonstige Aufwendungen		-112 506	-169 945
<b>Total Aufwand</b>		<b>-6 329 156</b>	<b>-6 951 539</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>15 092 537</b>	<b>14 425 403</b>
Realisierte Kapitalgewinne		73 189	419 038
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>15 165 726</b>	<b>14 844 441</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste		2 887 774	-414 206
Veränderung der Liquidationssteuern		-2 329 805	-1 745 651
<b>Gesamterfolg</b>		<b>15 723 694</b>	<b>12 684 584</b>

# Anhang

## 1. Inventar

### Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Total Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Erstellungsjahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	Alleineigentum	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, St. Gallerstrasse 15	Alleineigentum	9 897	7 460	1993		01.11.2018
Arbon, Industriestrasse 23	Alleineigentum	22 450	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arlesheim, Fabrikmattenweg 2/4	Alleineigentum im Baurecht	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	Stockwerkeigentum	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	Alleineigentum	23 741	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2016, 2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	Alleineigentum	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24	Stockwerkeigentum	4 182	1 874	1995		01.07.2018
Dättwil, Täferstrasse 3/5	Alleineigentum	5 721	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	Alleineigentum	11 294	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Alleineigentum	4 335	6 992	1967, 2010	2010	01.01.2020
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Alleineigentum	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	Alleineigentum	9 525	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	Alleineigentum	6 609	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Alleineigentum	12 170	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	Alleineigentum im Baurecht	24 571	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Alleineigentum im Baurecht	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	Alleineigentum	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	Stockwerkeigentum	4 170	5 897	2000		01.07.2018
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	Alleineigentum	12 761	10 407	1993	2020	15.12.2016
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Alleineigentum	8 261	6 287	1928	2009, 2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Alleineigentum	5 716	15 158	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Stockwerkeigentum	12 035	6 667	1960, 2004, 2005	2015, 2017, 2021	01.03.2018
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Alleineigentum	1 695	2 392	2006		01.07.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Alleineigentum	7 270	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	Alleineigentum	8 242	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	Alleineigentum	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Alleineigentum	12 575	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	Alleineigentum	7 326	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 <sup>1)</sup>	Alleineigentum	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	Alleineigentum	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Alleineigentum	4 000	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Alleineigentum	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	Alleineigentum	8 944	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Alleineigentum	7 170	5 101	1993, 1995		01.10.2017
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>307 951</b>	<b>307 321</b>			
<b>davon im Baurecht</b>		<b>35 998</b>	<b>26 836</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>24 437</b>	<b>25 930</b>			
<b>Zwischentotal</b>		<b>307 951</b>	<b>307 321</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal der Grundstücke</b>		<b>307 951</b>	<b>307 321</b>			

<sup>1)</sup> Weniger als 10% der Grundstücksfläche ist im Unterbaurecht (HSC Fund als Baurechtsgeberin) vergeben.

Der Fonds hält 35 Liegenschaften. Die zwei Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 30.06.2022 regulatorisch 34 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Umsatz- mieten, Baurechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzins- ausfälle	Mietertrag (IST)	Brutto-Rendite SOLL	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
28 172 904	28 900 000	803 475	-38 024	-4.73	765 452	5.55	95.5
40 496 094	37 970 000	1 240 761	6 662	0.54	1 247 424	6.51	97.4
26 219 618	26 750 000	728 623	-12 672	-1.74	715 952	5.41	97.9
13 915 730	12 570 000	501 949	0	0.00	501 949	7.99	100.0
23 135 312	23 000 000	573 472	-7 603	-1.33	565 869	5.02	99.2
18 247 283	18 570 000	619 692	-76 614	-12.36	543 079	6.64	99.4
14 582 821	14 920 000	453 044	-90 683	-20.02	362 361	5.95	86.8
9 730 788	10 320 000	361 635	-26 265	-7.26	335 370	7.02	100.0
18 607 660	18 340 000	573 214	-180 573	-31.50	392 640	6.19	57.6
36 210 660	37 950 000	1 051 419	-44 408	-4.22	1 007 011	5.55	96.7
13 313 594	13 460 000	381 283	0	0.00	381 283	5.67	100.0
4 276 630	5 397 000	143 305	0	0.00	143 305	5.31	100.0
32 486 395	35 880 000	1 076 870	-298 681	-27.74	778 189	5.99	82.8
13 012 403	13 930 000	474 256	-60 700	-12.80	413 556	6.79	87.1
13 183 682	12 250 000	481 031	-71 527	-14.87	409 505	8.13	97.9
44 048 812	50 320 000	1 863 409	-17 637	-0.95	1 845 773	7.49	100.0
28 193 422	26 710 000	820 571	0	0.00	820 571	6.14	100.0
24 158 959	28 120 000	818 390	-13 932	-1.70	804 458	5.82	98.5
25 930 172	26 610 000	644 002	44 067	6.84	688 069	4.87	99.9
13 805 352	10 250 000	620 338	-230 744	-37.20	389 594	12.16	63.9
13 269 600	14 160 000	359 514	-24 765	-6.89	334 749	5.08	93.3
19 025 131	17 400 000	739 020	61 556	8.33	800 576	8.79	100.0
32 338 571	26 620 000	888 236	-331 417	-37.31	556 820	6.86	66.3
4 576 793	4 356 000	174 207	-24 715	-14.19	149 493	8.01	100.0
16 132 805	14 880 000	439 716	-237 096	-53.92	202 620	5.78	58.1
30 588 289	39 670 000	1 056 055	-53 131	-5.03	1 002 924	5.33	95.8
17 040 842	17 730 000	494 750	0	0.00	494 750	5.58	100.0
13 965 487	14 440 000	366 590	0	0.00	366 590	5.09	100.0
28 875 906	31 500 000	714 999	0	0.00	714 999	4.98	100.0
31 691 181	31 560 000	917 220	0	0.00	917 220	5.71	100.0
8 770 200	9 385 000	280 856	29 807	10.61	310 663	4.56	100.0
8 645 078	9 668 000	288 828	-400	-0.14	288 428	5.97	100.0
17 658 922	20 050 000	400 955	0	0.00	400 955	4.00	100.0
29 975 686	37 450 000	996 194	-1 560	-0.16	994 634	5.33	99.8
11 625 484	11 790 000	350 059	-20 480	-5.85	329 579	6.04	95.9
<b>725 908 265</b>	<b>752 876 000</b>	<b>22 697 940</b>	<b>-1 721 533</b>	<b>-7.58</b>	<b>20 976 406</b>	<b>6.04</b>	<b>93.4</b>
<b>86 157 964</b>	<b>89 600 000</b>	<b>3 185 929</b>	<b>-17 637</b>	<b>-0.55</b>	<b>3 168 292</b>		
<b>91 134 843</b>	<b>86 550 000</b>	<b>2 467 346</b>	<b>-321 218</b>	<b>-13.02</b>	<b>2 146 128</b>		
<b>725 908 265</b>	<b>752 876 000</b>	<b>22 697 940</b>	<b>-1 721 533</b>	<b>-7.58</b>	<b>20 976 406</b>		
					277 066		
<b>725 908 265</b>	<b>752 876 000</b>				<b>21 253 472</b>		

Die Mietzinsausfälle sind bei einzelnen Liegenschaften positiv, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führten.

Die Mietzinsausfallrate gemäss Inventarliste beinhaltet Umsatzmieten, während diese bei der Berechnung der AMAS Kennzahlen nicht berücksichtigt werden. Daher sind bei dieser Kennzahl Abweichungen möglich.

## Anhang

**Inventar der gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften**

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungs- kosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	3 312 434	3 393 602

**Anlagen**

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2022	31.12.2021
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	3 393 602	3 895 469
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	752 876 000	749 757 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>756 269 602</b>	<b>753 652 469</b>

**2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken****Käufe**

Keine

**Verkäufe**

Keine

**3. Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften**

Keine

**4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 30. Juni hält der Fonds 100 Prozent des Aktienkapitals an dieser Gesellschaft.

**5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Mieter	Jahresmiete in %
AMAG Automobile und Motoren AG	6.3
<b>Total</b>	<b>6.3</b>

**6. Angaben über Derivate**

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

**7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit**

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
1 bis 5 Jahre	27 500 000	27 500 000
> 5 Jahre	0	0

## 8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	0.42%	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.17%	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Festvorschuss	0.25%	30 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	20 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	17 500 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	12 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.25%	7 326 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	3 800 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	1 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.62%	22 000 000	30.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.62%	12 500 000	30.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.05.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.53%	31 800 000	25.06.2022	25.07.2022
<b>Total</b>		<b>229 676 000</b>		

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.12%	30 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	20 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	17 500 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	12 500 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	12 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.25%	7 363 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	1 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.13%	31 800 000	26.05.2022	24.06.2022
Festvorschuss	0.11%	31 800 000	26.02.2022	25.05.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.02.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.12%	30 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	20 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	17 500 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	01.03.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	12 500 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	12 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.25%	4 300 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.25%	3 100 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	1 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	29.01.2022	28.02.2022
Festvorschuss	0.09%	31 800 000	26.11.2021	25.02.2022
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29%	12 500 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.11.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29%	17 600 000	31.12.2021	29.01.2022

**9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2022	2021	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

**10. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. Verkauf von Anlagen erwachsen**

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2022	2021	
Zuschlag zum NAV	2.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

**11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds**

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2022	2021	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	–	–	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	3.00%	2.83%	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25%	0.02%	0.02%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 25 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.63%	2.77%	Bruttomietzinseinnahmen

**12. Ausschüttung**

Für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 23.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.30 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs von 4.6 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 83.0 %. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 4.2 Mio. (CHF 0.97 pro Anteil) und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.8 Mio. (CHF 4.33 pro Anteil). Das Ex-Datum war der 27. April 2022. Die Ausschüttung erfolgte am 29. April 2022.

**13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Keine

**14. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)**

<b>Beträge in CHF</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Commercial AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

<b>Beträge in CHF</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Veränderung</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	112 529 839	100 522 566	12 007 273
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 807 149	3 807 149	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

**Präzisierung zu Rundungen**

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100% des berechneten Wertes sein.

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahrs und Rechnungsjahrs sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraf 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

# Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 20. Juli 2022

Helvetica Swiss Commercial Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2022

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2200

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 35 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2022 bewertet.

## **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

## **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Commercial Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

## **Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

#### Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2019 bis 2022 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 30. Juni 2022 wurden die Werte der insgesamt 35 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 752'876'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.00% und 4.15% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.0% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.03% und 5.19%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.55% respektive nominal 4.58%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 haben keine Veränderungen stattgefunden.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 20. Juli 2022

Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

## Anhang: Bewertungsannahmen

### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2022.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO, Head Finance und Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Peer Kocur, Head Investment Management
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungsexperten</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und Privera AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

# Informationen an die Anleger

## Änderung Fondsvertrag

Es gab Änderungen des Fondsvertrags, welche von der FINMA am 27. April 2022 genehmigt wurden und per 28. April 2022 in Kraft traten.

Der Fondsvertrag wie auch der Prospekt wurden dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (vormals: Swiss Funds & Asset Management Association [SFAMA]) angepasst. Zusätzlich gab es rein formelle bzw. redaktionelle Anpassungen.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 11. März 2022:

- 3 Die Fondsleitung

In § 3 Ziff. 1 Satz 3 wird anstelle des Begriffs «Gewinnausschüttungen» neu der Begriff «Ausschüttung» verwendet. Damit wird verdeutlicht und klargestellt, dass die Ausschüttungen auch aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können (kursiv):

«Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie *Ausschüttungen* fest.»

- 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 3 wird der Text «Für die Auszahlung des Jahresertrags» durch den Text «Für die Auszahlung der Ausschüttung ersetzt. (kursiv):

«Für die Auszahlung *der Ausschüttung* an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrags der Ausschüttung.»

In § 19 wird eine neue Ziff. 11 eingefügt. Diese regelt die Höhe der Verwaltungskommission der verbundenen

Zielfonds in die investiert werden darf, sofern ein wesentlicher Teil in einen verbundenen Zielfonds investiert wird (kursiv):

«Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

- Kapitel 7 (bisher: «Verwendung des Erfolgs», neu: «Ausschüttungen») sowie § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen»)

Der Titel des Kapitels 7 wird von «Verwendung des Erfolgs» in «Ausschüttungen» geändert. Ebenfalls wird der Titel von § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen») sowie Ziff. 1 und 3 von § 22 wie folgt angepasst. Damit wird klargestellt, dass die Ausschüttungen verrechnungssteuerpflichtig aus den Erträgen oder verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können:

In § 22 Ziff. 1 Satz 1 wird der Begriff «Der Nettoertrag» durch den Begriff «Die Ausschüttung» ersetzt und in der Folge davon die Formulierung «an die Anleger ausgeschüttet» durch «an die Anleger vorgenommen» angepasst. In § 22 Ziff. 1 Satz 2 wird entsprechend die Formulierung «aus den Erträgen» gestrichen. Zusätzlich wird § 22 Ziff. 1 um einen neuen Absatz, der die bisherige Ausschüttungspraxis präzisiert, ergänzt. Schliesslich wird § 22 Ziff. 3 um einen neuen Absatz ergänzt, der ebenfalls der Präzisierung der bisherigen Ausschüttungspraxis dient und zusätzliche Hinweise/Verweise enthält (kursiv):

«Die Ausschüttung des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger *vorgenommen*. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.»

««Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.»

*«Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Fonds nach Obligationenrecht massgebend.»*

In § 28 Ziff. 4 sowie im letzten Satz werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

### **Rechtsstreitigkeiten**

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

### **Einhaltung der Anlagebeschränkungen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Commercial Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

**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.