



HELVETICA SWISS COMMERCIAL

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

JAHRESBERICHT 2018

TOWER 1

AUF EINEN BLICK

5.9 %

Brutto-IST-Rendite



156 613 m²

Total vermietbare Fläche

4.0 Jahre

Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)



22

Liegenschaften Bestandsportfolio

427 Millionen

Marktwert Bestandsportfolio

94.2 %

Vermietungsstand

INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen	4
Wir blicken optimistisch in die Zukunft	7
Schlüsselzahlen	8
Highlights	10
Das Jahr in Kürze	12
Organisation	18
Portrait der Fondsleitung	19
Verwaltungsrat der Fondsleitung	20
Investment Management Bericht	24
Asset Management Bericht	34
Jahresrechnung per 31. Dezember 2018	43
Vermögensrechnung	44
Erfolgsrechnung	45
Anhang	46
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes	50
Sonstige Informationen an die Anleger	51
Bericht des Bewerter	52
Bericht der Prüfgesellschaft	55
Definitionen	57
Impressum	58
Kontakt	59

Helvetica Swiss Commercial Fonds (HSC)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts
Jahresbericht 2018

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2018



KENNZAHLEN

Eckdaten		Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Valorenummer			33550793	33550793
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		1 544 125	1 235 300
Anteile im Umlauf	Anzahl		2 779 425	1 235 300
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil	CHF		110.00	107.57
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		4.1	4.2
Vermögensrechnung				
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	427 121 000	198 960 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		444 909 081	205 888 007
Fremdfinanzierungsquote	%		28.3	31.9
Fremdkapitalquote	%		31.3	35.5
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		1.8	2.5
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%		0.6	0.9
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		305 729 749	132 875 558
Erfolgsrechnung				
Mietzinseinnahmen	CHF		18 539 626	11 391 618
Nettoerfolg ¹	CHF	15	14 282 138	8 599 551
Mietzinsausfallquote	%		7.8	8.0
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre		4	3
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 834 310	823 772
Betriebsgewinnmarge	%		68.6	72.5
Rendite und Performance				
Ausschüttung	CHF	13	11 117 700	4 323 550
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	4.00	3.50
Ausschüttungsrendite	%		3.6	3.3
Ausschüttungsquote	%		77.6	70.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		5.6	7.6
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		4.3	5.2
Performance	%		-	-
Anlagerendite ²	%		5.7	7.6
Agio/Disagio ²	%		-	-
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV ³	%	15	0.98	1.05
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} NAV ⁴	%	15	1.36	1.53

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



The logo for MAX, consisting of a stylized blue number '6' above the word 'MAX' in a bold, black, sans-serif font.



**Hans Ueli
Keller**
Präsident

**Hans R.
Holdener**
CEO

WIR BLICKEN OPTIMISTISCH IN DIE ZUKUNFT

Das Geschäftsjahr 2018 wurde für uns von zwei wesentlichen Themen bestimmt. Einerseits war dies die kontinuierliche Weiterentwicklung des HSC Fonds mit dem Fokus, ein attraktives, diversifiziertes und nachhaltig ertragsstarkes Portfolio aufzubauen.

Andererseits bestimmte bereits die Vorbereitung des Fonds für die Kotierung, die für 2019 geplant ist, eine massgebliche Rolle. Die Vorbereitungen begannen im ersten Quartal mit der Genehmigung der FINMA für die Öffnung des Fonds auch für private Anleger.

Nach zwei erfolgreichen Kapitalerhöhungen flossen Eigenmittel in Höhe von knapp 165 Millionen Schweizer Franken zu, welche bereits kurz nach ihrem Zufluss ertragswirksam angelegt wurden. Die Fondsleitung hat diesen Erfolg erneut ihrer Organisation, ihrem Risikomanagement und ihren Kernprozessen sowie einem starken Netzwerk zu verdanken und damit in einem kompetitiven Schweizer Markt ihre Stärke bewiesen. Helvetica Property hat sich seit der Gründung zu einem etablierten Player im Schweizer Immobilienmarkt entwickelt. Dem Unternehmen stehen nun neue und attraktive Wachstumsmöglichkeiten offen.

Wir verfolgen ein aktives Management, um zusätzlich zur bestehenden operativen Rendite verborgenes Potenzial auszuschöpfen und den Wert langfristig zu steigern. Mit diesem Ansatz hat das Unternehmen von Beginn an eine sichere und stabile Rendite für seine Anleger erwirtschaftet.

In dem auch für das Jahr 2019 positiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld werden wir weiterhin mit unserer Hands-on-Haltung und unternehmerischer Flexibilität in einem herausfordernden Umfeld geeignete Anlagen für den HSC Fonds identifizieren und ankaufen.

Eines unserer Hauptziele im kommenden Jahr wird die weitere Vorbereitung des HSC Fonds für die geplante Kotierung sowie weitere Kapitalerhöhungen sein. Ebenso wichtig ist uns aber auch die nachhaltige und ertragsstarke Weiterentwicklung des Portfolios.

Dabei streben wir eine Erhöhung der Ausschüttung an, was die Attraktivität des HSC Fonds auch im Hinblick auf unsere Wettbewerber und die Kotierung nochmals steigern wird.

Zur Erreichung dieser Ziele wird sich die Fondsleitung ebenfalls weiterentwickeln, um den steigenden Anforderungen gewachsen zu bleiben. Hierzu, und um die Kotierung zu unserem gemeinsamen Erfolg zu machen, möchten wir mit Ihnen, unseren Anlegern, frühzeitig im kommenden Jahr ins Gespräch kommen.

Ihre Unterstützung bei den erfolgreichen Kapitalerhöhungen zeigt, dass Sie, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, unsere Wertvorstellungen teilen und uns das notwendige Vertrauen entgegenbringen, um unsere gemeinsamen Ziele erreichen zu können. Dafür möchte sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Helvetica Property von ganzem Herzen bedanken.

Hans R. Holdener
CEO und Managing Partner

Hans Ueli Keller
Verwaltungsratspräsident

SCHLÜSSELZAHLEN

Inventarwert
pro Anteil (CHF)

110.00

Inventarwert pro Anteil konnte um 5.7% gesteigert werden.

Gesamtvermögen
(Wert Millionen CHF)

445

Im Verlaufe des Jahres um 123% gewachsen.

Anlagerendite
(%)

5.7

Nach zwei Kapitalerhöhungen und der Ausgabe einer signifikanten Anzahl neuer Anteile.

Miete pro
Quadratmeter (CHF)

158

Durch aktives Vermietungsmanagement angehoben.

Fremdkapitalquote
(%)

31.3

Die Quote konnte um 12% verringert werden.

Soll Mietertrag
(Millionen CHF)

26.8

Deutliche Erhöhung um 115%.

Bestandesportfolio
(Wert Millionen CHF)

427

Erhöhung des Marktwertes um CHF 228 Millionen.

Mietfläche total
(m²)

156 613

Eine Steigerung der Mietfläche um 94%.

Brutto-IST-Rendite
(%)

5.9

Konnte mit attraktiven Anlagen stabil gehalten werden.

Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)

4.0

Gewichtete Restlaufzeit nachhaltig stabilisiert.

Vermietungsstand
(%)

94.2

Das erworbene Wertsteigerungspotential erhöht kurzfristig den Leerstand.

Ausschüttung pro Anteil (CHF)

4.00

Die Ausschüttung konnte um 14% gesteigert werden.



HSC
Kotierung in
Sicht.

KAPITALERHÖHUNG
ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN
HELVETICA SWISS COMMERCIAL FONDS
04. JUNI BIS 19. JUNI 2018



Dass unser Helvetica Swiss Commercial Fonds so gut gestartet ist, kommt nicht von ungefähr. Wir von Helvetica Property sind überzeugt, dass unsere professionelle Expertise und Weitsicht die Basis dafür legt. Der Rest ist fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.

Immer zum Nutzen unserer Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



HIGHLIGHTS

Quartal 1



Rothenburg, Wahligenstrasse 4

In Rothenburg im Kanton Luzern wurde im ersten Quartal eine Retail-Liegenschaft mit Baujahr 2013 erworben, vor allem aufgrund der nachhaltigen Mietzinseinnahmen. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt und direkt neben dem Möbelhaus IKEA stehen rund 5 700 Quadratmeter Mietfläche zur Verfügung.



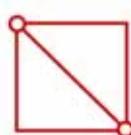
Marktwert (Millionen CHF)

18.52



Bruttoertrag (Millionen CHF)

1.460



Mietfläche (m²)

5 716

Quartal 2



Zürich, Max-Högger-Strasse 6

In 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.



Marktwert (Millionen CHF)

30.39



Bruttoertrag (Millionen CHF)

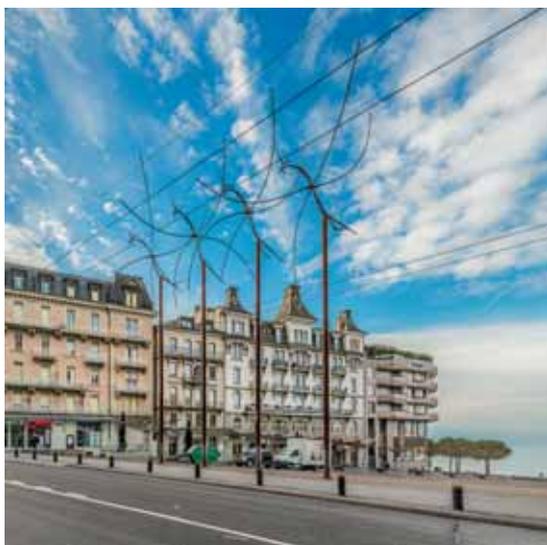
2.041



Mietfläche (m²)

8 944

Quartal 3



Montreux, Grand-rue 3

Im dritten Quartal konnte ein schweizweites Portfolio mit 7 Liegenschaften, unter anderem in Montreux, im Gesamtwert von rund 109 Millionen Schweizer Franken erworben werden. Die neuen Eigenmittel wurden somit unmittelbar investiert.



Marktwert (Millionen CHF)

110.0



Bruttoertrag (Millionen CHF)

6.493

Mietfläche (m²)

28 618

Quartal 4



Arbon, St. Gallerstrasse 15

Der Ankauf des Einkaufszentrums «Novaseta» in Arbon Thurgau konnte beurkundet werden. Das Objekt präsentiert sich als typisches Einkaufszentrum, welches die Nachbarschaft und die umliegende Region bedient.



Marktwert (Millionen CHF)

40.00



Bruttoertrag (Millionen CHF)

2.688

Mietfläche (m²)

9 870

DAS JAHR IN KÜRZE

Erstes Quartal

Am 5. Januar erfolgte die erste Ausschüttung des Fonds von 3.50 Schweizer Franken pro Anteil an die Investoren. Die Ausschüttungsquote betrug 70.3% bei einer Ausschüttungsrendite von 3.3%.

Die Kapitalerhöhung im Dezember 2017 wurde mit der Liberierung von rund 65 Millionen Schweizer Franken am 10. Januar erfolgreich abgeschlossen.

Weitere Highlights:

Kauf einer Liegenschaft in Rothenburg im Kanton Luzern mit einer Brutto-IST-Rendite von rund 7.5% und einem Volumen von 18.6 Millionen Schweizer Franken. 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 Rendite von 6.25%, einem Anlagevolumen von rund 32 Millionen Schweizer Franken und jährlichen Mietzinseinnahmen von rund 2 Millionen Schweizer Franken.

An der 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 kurzfristig 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 Mieter Möbel Märki in Dietikon konnte eine Mietvertragsverlängerung bis 2025 abgeschlossen werden.

In Steinhausen wurde ein Mietvertrag für rund 580 Quadratmeter bis Ende 2020 verlängert.

Im Hinblick auf die geplante Kotierung wurde der Fonds im ersten Quartal durch die FINMA als Publikumsfonds zugelassen.

Zweites Quartal

Die Vermietungsquote des Portfolios hat sich leicht von 96.6% auf 95.8% reduziert.

Der Kauf der Liegenschaft in Schindellegi mit einem Anlagevolumen von rund 32 Millionen Schweizer Franken wurde vollzogen, die Immobilie wurde übernommen. Per 1. Juli 2018 erfolgte ein Wechsel der Verwaltung.

Die Mietflächen von rund 1 000 Quadratmetern des neuen Mieters im Attikageschoss der Liegenschaft Max Högger-Strasse 6 in Zürich wurden vollständig umgebaut, der Bezug erfolgte im Herbst.

Für die neu erworbene Liegenschaft in Rothenburg wird ein umfassendes Re-Branding vorbereitet. Dabei soll das vom Asset Management entwickelte Konzept «Buy The Way» eingeführt und ein gemeinsames Kommunikationskonzept aller Mieter lanciert werden. Die leerstehende Fläche konnte bereits temporär als «Pop-up» Fläche vermietet werden.

In Dietikon konnten weitere Kleinflächen vermietet werden.

Im zweiten Quartal wurde auch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Netto-Emissionserlös beträgt rund 100 Millionen Schweizer Franken. Dieser wird für den weiteren Ausbau des hochwertigen Immobilienportfolios verwendet.

Drittes Quartal

Im Rahmen eines Portfolio-Kaufs wurden sieben Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund 109 Millionen Schweizer Franken erworben.

Die Objekte genieren auf etwa 35 000 Quadratmetern Mietzinseinnahmen von rund 7.2 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Die Brutto-IST-Rendite der Objekte lag rund 5.9% und der Vermietungsstand betrug 94%.

Fünf der sieben Objekte wurden im Rahmen von Asset Deals erworben und zwei Liegenschaften im Rahmen eines Share Deals. Das Geschäft wurde rückwirkend auf den ersten 1. Juli abgeschlossen, so dass die im Rahmen der Kapitalerhöhung zur Verfügung gestellten Eigenmittel unmittelbar investiert werden konnten.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Immobilien wurde im Berichtszeitraum ein Einzelobjekt im Kanton Zürich erworben.

Die Vermietungsquote des Portfolios veränderte sich von 95.8% per Ende des Halbjahres auf 94.6% per Ende des dritten Quartals. Wesentlicher Grund dafür sind die verschiedenen freien Flächen in den neu erworbenen Liegenschaften.

Die Restlaufzeit der Mietverträge erhöhte sich von 3.3 Jahren per Ende des Halbjahres auf 3.7 Jahre per Ende des dritten Quartals.

In Baden konnte eine Fläche von rund 500 Quadratmetern, welche vor dem Erwerb durch den HSC jahrelang leer stand, dank geschickten Umbaumassnahmen und intensiven Verhandlungen vermietet werden.

Mit Golfer's Paradise, einem der Hauptmieter in der Liegenschaft in Cham, konnte der Mietvertrag vorzeitig um weitere fünf Jahre bis 2025 verlängert werden.

Zusammen mit den Mietern wurde für die Liegenschaft in Rothenburg ein publikumswirksamer Event zum Fünfjahresjubiläum des Centers organisiert.

Für die erst Mitte des Jahres übernommene Liegenschaft in Glattbrugg wurden ein Konzept für die Vermietung und eine Auffrischung des Eingangsbereichs entwickelt sowie die freien Flächen für die Vermietung vorbereitet. Damit konnten konkrete Mietinteressenten generiert werden.

Viertes Quartal

Der Ankauf des Einkaufszentrums «Novaseta» in Arbon Thurgau wurde beurkundet. Das Objekt präsentiert sich als typisches Einkaufszentrum, welches die Nachbarschaft und die umliegende Region bedient.

Zudem wurde der Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Ittigen im Kanton Bern beurkundet. Die Kaufpreiszahlung und der Nutzen-/ Lastenwechsel werden im dritten Quartal 2019 erfolgen.

In Winterthur wurden zwei weitere Anlageobjekte erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf rund 30 Millionen Schweizer Franken. Die beiden Kaufobjekte sind praktisch voll vermietet und werden für das Portfolio des Helvetica Swiss Commercial voraussichtlich im zweiten Quartal 2019 erfolgswirksam.

Die Vermietungsquote des Portfolios veränderte sich von 95.3 Prozent per 31. Dezember 2017 auf 94.2 Prozent per 31. Dezember 2018.

Wesentlicher Grund dafür sind die verschiedenen freien Flächen in den neu erworbenen Liegenschaften. Die Restlaufzeit der Mietverträge hat sich von 3.0 Jahren per Dezember 2017 auf 4.0 Jahre per 31. Dezember 2018 erhöht.



Herbert Kahlich
Mitglied

Peter Bodmer
Vize-Präsident

Hans Ueli Keller
Präsident

Der Verwaltungsrat der
Fondsleitung besteht aus
ausgewiesenen Fachleuten
aus der Immobilien- und
Finanzbranche.



Hans R. Holdener
Mitglied

Thomas Huber
Mitglied

Portrait des HSC Fonds

Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds, der sämtlichen 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

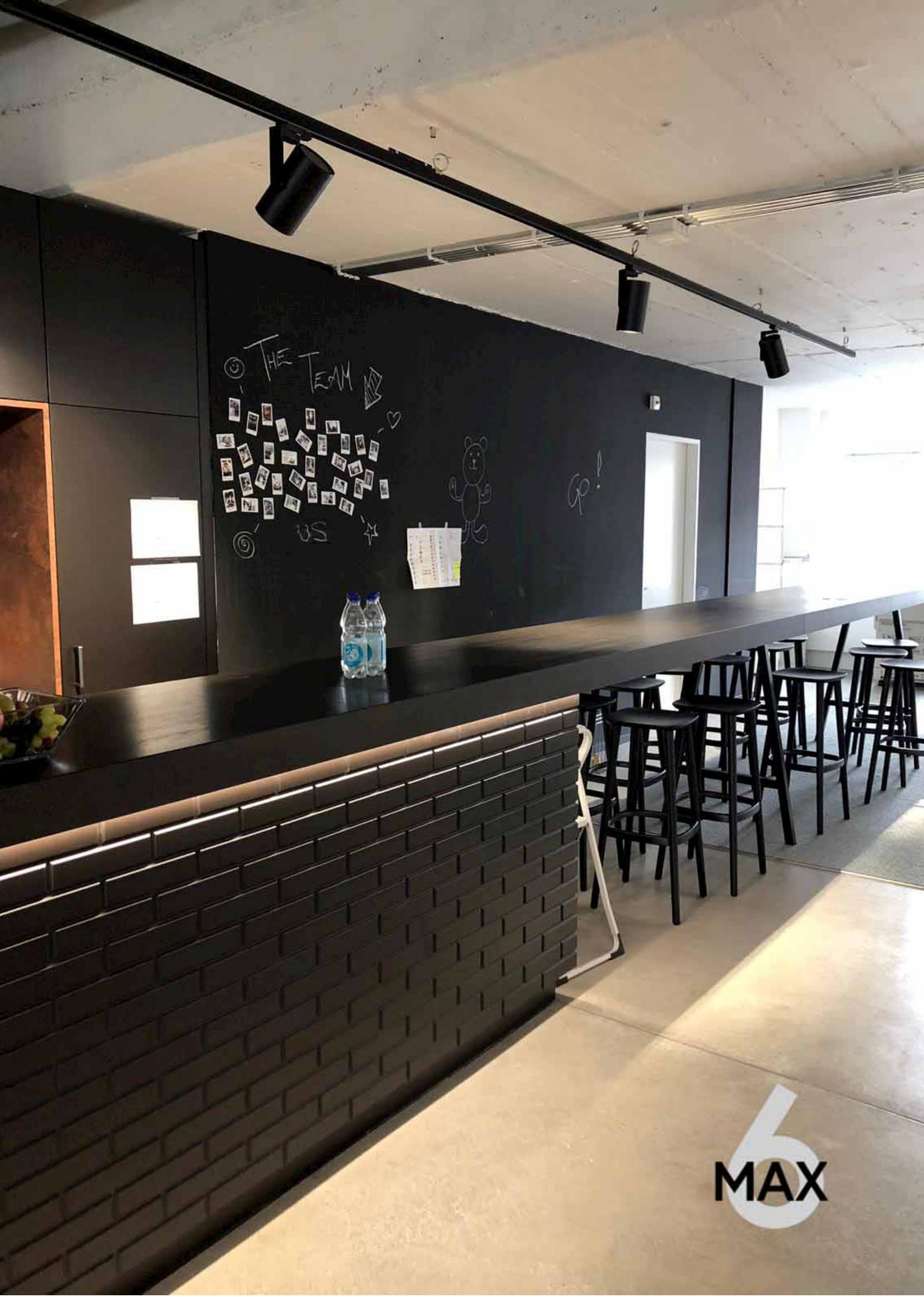
- _ Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften in den Schweizer Wirtschaftszentren.
- _ Primärer Fokus auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundärer Fokus auf potentielle Wertsteigerung.
- _ Ausschöpfung der Potenziale durch Revitalisierung, Sanierungen, Re-Positionierung, Reduktion von Leerständen, 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 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 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.
- _ Einstieg im Rahmen Kapitalerhöhung zum NAV möglich, keine Prämie im Gegensatz zu kotierten Fonds.
- _ Kotierung im 2019 geplant.



ORGANISATION

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, Zürich
Geschäftsführung der Fondsleitung	Hans R. Holdener, CEO und Managing Partner Gianni Peduzzi, CFO, Head Corporate Services Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management Hans-Peter Wasser, Head Asset Management
Verwaltungsrat der Fondsleitung	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Thomas Huber, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Ausserbörslicher Handel	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Hauptvertriebsträger	Vontobel Asset Management AG, Gotthardstrasse 43, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt: Marco Feusi, Schätzungsexperte, Wüest Partner, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Fondsleitung selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 31. Dezember 2018 bestehen Verträge mit: H&B Real Estate AG, Zürich Regimo Zug AG, Zug Régimo Lausanne SA, Lausanne Regimo Basel AG, Basel Eiko Verwaltungs AG, St.Gallen Arlewo AG, Luzern Wincasa AG, Winterthur

PORTRAIT DER FONDSLEITUNG

Helvetica Property Investors ist die Fondsleitung des HSC Immobilienfonds, eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin 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. Helvetica Property Investors AG ist eine Tochtergesellschaft der Helvetica Property Group AG.

Firmenphilosophie

Wertsteigerung des investierten Kapitals durch langfristige Vision, unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine bewährte Strategie und eine herausragende Qualität in der Umsetzung.

Leitbild

Als professioneller Innovator auf dem Schweizer Immobilienmarkt verstecktes Potenzial aufspüren und zusammen mit einem aktiven Hands-on Immobilien Asset Management Ansatz die Ergebnisse optimieren.

Werte

- _ Ehrlichkeit und Verantwortung
- _ Integrität und Leidenschaft
- _ Transparenz und Langfristigkeit
- _ Unabhängig und ambitiös

Soziale Medien

Die Sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns oder den HSC Fonds auf LinkedIn folgen. Wir veröffentlichen regelmässig interessante Fachartikel zum Thema Immobilien, spannende Nachrichten aus unserem Unternehmen und manchmal auch persönliche Geschichten. Wir veröffentlichen Artikel, die uns gefallen und uns etwas bedeuten. Manchmal sind diese umstritten, manchmal nicht - aber auf jeden Fall immer offen und ehrlich.



Passion for Real

VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG



Hans Ueli Keller



Peter E. Bodmer

Position	Präsident	Vize-Präsident
Geboren	1952	1964
Nationalität	Schweiz	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	10%	1.62%
Ausbildung	Dokortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Programm der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.	Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne.
Führungs- und Verwaltungsratspositionen	Langjährige Karriere als Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse und Gründungs-Präsident der Swisscard. Verwaltungsrat von Engel & Völkers Commercial Schweiz sowie Verwaltungsrat von Ebix. Inc. Er war auch Verwaltungsrat-Delegierter der Goldbach Media und hat weitere Erfahrung als ehemaliger Verwaltungsratspräsident der Swisscontent.	Ehemaliges Konzernleitungsmitglied der Implenia Gruppe, GKN Sinter Metals Gruppe sowie der Maag Holding. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv wie Peach Property Group, Arbonia Forster, Klinik Schloss Mammern sowie Mitglied des Stiftungsrates Wilhelm Schulthess.
Bisherige Erfahrung		
CEO	●	●
CFO		●
Immobilienbranche	●	●
Projekt Management		●
IT und Technologie		
Finanz und Asset Management	●	●
Industrie		●
Transaktionen und M&A	●	●
Beratung und Treuhand		
KMU Erfahrung	●	●



Herbert Kahlich

Mitglied

1944

Österreich

2015

1.62%

Werbefachschule mit Diplom in Zürich, laufende geschäftliche Weiterbildung und Besuch von Bank-, Finanz- und Managementlehrgängen.

Hat mehr als zwanzig Jahre internationale Erfahrung im Asset Management. Er begann seine Karriere bei der Credit Suisse und war für mehr als 10 Jahre Geschäftsleitungsmitglied im weltweiten Fondsgeschäft innerhalb der Credit Suisse Group und dabei für die Immobilienfonds der Gruppe verantwortlich.



Thomas Huber

Mitglied

1963

Schweiz

2015

1.62%

Dipl. International Fund Officer FA, Dipl. Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom HWV.

Erfahrung aus Prüfung und Beratung bei PwC als Partner. Verwaltungsrat für Graubündner Kantonalbank, Zugerberg Finanz und PMG Fonds Management.



Hans R. Holdener

Mitglied

1966

Schweiz und Norwegen

2007

75.50%

Masterprogramm in Customer Relationship Management und einen Bachelor in Marketing von der norwegischen Handelshochschule BI in Oslo.

Mitgründer und CEO von Helvetica Property Group. Geschäftsleiter und Gründungsmitglied der Wohnspar sowie Geschäftsleiter der Immospar. Langjährige Erfahrung sowohl als Anlageberater für vermögende Personen als auch als privater Investor im Schweizer Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.





6
MAX

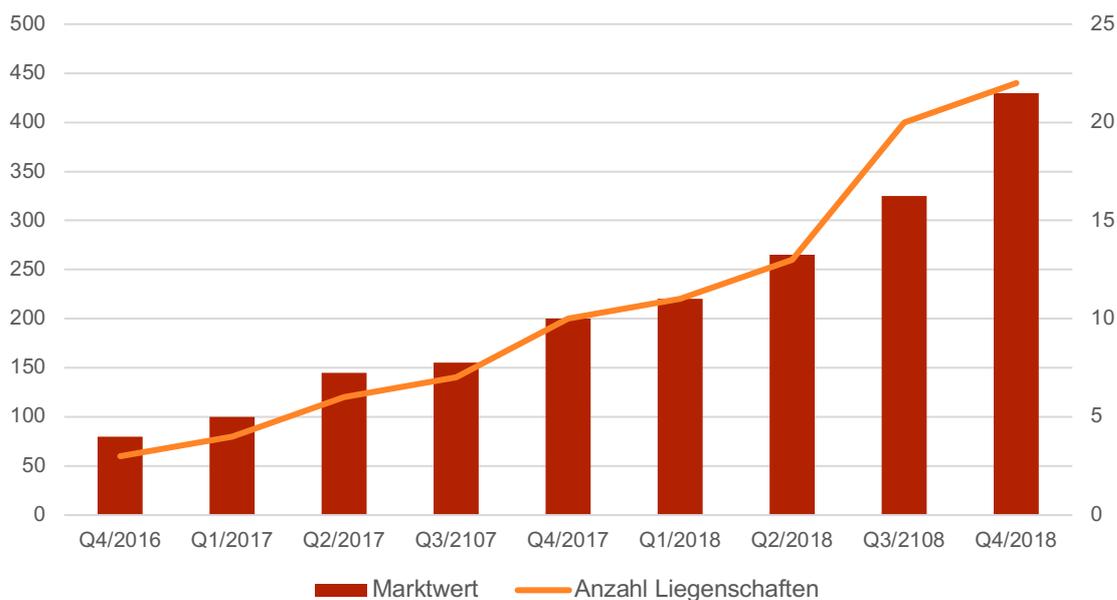


INVESTMENT MANAGEMENT BERICHT

Im Zeitraum von Januar bis 31. Dezember 2018 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem Volumen von 20 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund 6.5 Milliarden Schweizer Franken genauere Prüfungen und Abklärungen getroffen, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das im Berichtszeitraum beurkundete Investmentvolumen schlussendlich bei einem Marktwert von 228 Millionen Schweizer Franken.

Seit Lancierung des HSC Fonds im Dezember 2016 konnten bis 31. Dezember 2018 somit gesamthaft 22 Liegenschaften mit einem Marktwert von 427 Millionen Schweizer Franken erworben werden.



Anzahl Liegenschaften und Marktwert in Millionen CHF

Anlagestrategie

Der primäre Investmentfokus des HSC Fonds liegt auf dem Ankauf und dem Management von kommerziellen Immobilien. Das Ziel ist, eine nachhaltige, stabile Rendite und eine langfristige Werthaltigkeit der Objekte gewährleisten zu können. Die Fondsleitung konzentriert sich auf kommerzielle Objekte ausserhalb der Innenstadtzentren der grossen Schweizer Städte und setzt konsequent auf wirtschaftsaktive Lagen in den Agglomerationen der Schweizer Wirtschaftszentren. Aus unserer Sicht bieten Klein- und Mittelzentren immer wieder attraktive und interessante Investitionsmöglichkeiten.

Ein stringentes Vorgehen bei der Objektauswahl und eine konsequente Umsetzung der Investmentrichtlinien stellen sicher, dass die Auswahl der Objekte auf nachvollziehbaren und objektiven Grundlagen erfolgt. Das wichtigste Anlageziel besteht darin, marktgerechte und vor allem stabile Renditen zu erwirtschaften. Bei mindestens stabiler Wertentwicklung wird eine konstante und ansprechende Ausschüttung angestrebt.

Seit Lancierung des Fonds haben sich die Investment-Kriterien nur unwesentlich geändert.

Neu halten wir uns beim Volumen strikt an eine untere Limite von zehn Millionen Schweizer Franken.

Objekte, welche nicht mindestens dieses Volumen aufweisen, lehnen wir ab, da der Prüfungs- und Asset Managementaufwand bei diesen Objekten in keinem sinnvollen Verhältnis zum investierten Eigenkapital steht. Ideal erscheinen uns zur Zeit Objekte mit einem Volumen zwischen rund zwanzig und vierzig Millionen Schweizer Franken. Allerdings ist am oberen Ende dieser Preisspanne der Wettbewerb unter den Käufern bereits sehr intensiv und ausgeprägt.

Es gehört zu unserer Philosophie, dass wir uns nicht gerne auf Bieterwettkämpfe einlassen, sondern vielmehr mit der Kreativität und der Flexibilität unserer Offerten zu punkten versuchen.

Im Berichtszeitraum konnten so zwei Objekte angekauft werden, für die Konkurrenten eigentlich höhere Preise offeriert hatten.

Investieren im heutigen Marktumfeld

Das Marktumfeld für kommerzielle Immobilien präsentiert sich dank des stabilen Wirtschaftswachstums klar positiver als in den vergangenen Jahren. Je nach Standort ist die Erholung unterschiedlich weit fortgeschritten. Dies gilt auch in Bezug auf die einzelnen Klein- und Mittelzentren und Agglomerationen, in welchen wir strategisch investieren.

Helvetica Property analysiert deshalb jede Region und jedes Gebäude einzeln und berücksichtigt dabei jedes Mal von neuem alle Faktoren, die für ein Immobilieninvestment wichtig sind.

Wir beurteilen jeden Ankauf individuell und erstellen im Rahmen der Ankaufsprüfung einen massgeschneiderten Businessplan für jeden Einzelfall. Erst dann entscheiden wir in Abhängigkeit vom Kaufpreis über einen Ankauf.

Im Zuge des Aufschwungs der letzten Jahre hat sich das Beschäftigungswachstum klar erhöht und die Nachfrage nach kommerziellen Flächen grundsätzlich belebt. Die Digitalisierung der einzelnen Branchen sorgt hier für eine solide Zusatznachfrage. Die Flexibilität der Flächen und deren Layouts ist wichtiger geworden. Auf das für dieses Jahr prognostizierte Nachfrageplus nach kommerziellen Büro- und Gewerbeflächen dürfte im kommenden Jahr ein etwas weniger kräftiges Wachstum folgen. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Nachfrage bei den kommerziellen Flächen hybrider und kleinteiliger geworden ist und dass etwas weniger Stabilität beobachtet werden kann. Sehr lange Mietverträge sind in unserem Investmentsegment immer noch eher die Ausnahme. Wir versuchen deshalb, im Portfolio bewusst Gegengewichte aufzubauen, was uns im Rahmen von diversen Transaktionen immer wieder gelungen ist.

Die immer noch tiefen Zinsen haben die Bautätigkeit in den Agglomerationen in den letzten Jahren begünstigt, so dass gemäss Angaben der Credit Suisse «mittlerweile, je nach Grosszentrum, 50 Prozent bis 80 Prozent des Flächenangebots auf die äusseren Büromärkte entfallen». Dies verursacht immer wieder Leerstände bei sich konkurrenzierenden Neu- und Altbauten. Wir versuchen, uns diesem Trend zu entziehen, indem wir uns auf Gebäude mit grundsätzlich tiefen Mietzinsen bei trotzdem ansprechender Flächen- und Lagequalität fokussieren. Neubauten können mit diesen günstigen Mietzinsen grundsätzlich nicht mithalten, und wir beobachten die Entwicklung, dass es viele Firmen (vor allem KMU's) und Nutzer gibt, denen ein günstiger Mietzins wichtiger ist als ein topmodernes, aber teures Gebäude.

Mit wenigen Ausnahmen überzeugen die bei uns im HSC-Fonds im Investitionsfokus stehenden Mittelzentren durch eher überschaubare Angebotsquoten und eine durchaus zurückhaltende Flächenexpansion.

Diese Mittelzentren dürften ebenfalls vom Beschäftigungswachstum und vom Trend zu Büroarbeitsplätzen profitieren. Erfolgreiche Investitionen erfordern hier jedoch lokale Expertise, welche wir durch eine «hands on Haltung» und eine grosse Nähe zum Einzelobjekt regelmässig herstellen. In den Mittel- und Kleinzentren sind bezüglich Lagequalität aber keine Kompromisse angezeigt. Wir fokussieren deshalb an diesen Standorten und in den Agglomerationen auf die besseren, wirtschaftsaktiven Lagen.

Die Credit Suisse schreibt in ihrem letzten Wirtschaftsreport Dezember 2018

«Die Schweizer Wirtschaft durchläuft einen Mini-Boom: Annualisiert lag das Wachstum im zweiten Quartal 2018 bei 2.9% und damit deutlich über dem Potenzialwachstum.

Vor allem das verarbeitende Gewerbe profitiert von einer robusten Auslandsnachfrage und legt kräftig zu. Alle wichtigen Warengruppen verzeichnen einen positiven Exporttrend und ein breit abgestütztes Wachstum. In fast allen Industriebranchen bewegen sich die Kapazitätsauslastungen zudem auf überdurchschnittlich hohen Niveaus.» Wir spüren diese erhöhte Nachfrage auch bei unseren Gebäuden, so dass wir mit der Leerstandsentwicklung soweit zufrieden sind. Es sei hier auf den Berichtsteil des Asset Managements verwiesen.

Die Credit Suisse schreibt weiter:

«Für 2019 rechnen wir mit einer gewissen Beruhigung der Schweizer Wirtschaft und einer Normalisierung der hohen Wachstumsraten. Der Einkaufsmanagerindex (PMI), der als guter Vorlaufindikator dient, hat sich zwar jüngst abgeschwächt, signalisiert aber weiterhin Wachstum. Auch das Credit Suisse Exportbarometer, das die ausländische Nachfrage nach Schweizer Produkten misst, hat infolge der Unsicherheiten, die vom italienischen Staatsbudget und den globalen Handelsspannungen herrühren, nachgegeben. Es liegt aber nach wie vor über seinem 20-Jahres-Durchschnitt und klar in der Wachstumszone. Die Industrieumsätze dürften 2019 folglich weiter steigen, wenn auch deutlich langsamer. Der konjunkturelle Höhepunkt scheint jedoch überschritten. Trotzdem bleibt der Ausblick für die Schweizer Wirtschaft positiv.»

Die Nachfrage nach Büroflächen wird sich 2019 wohl weniger stark auf eine kleine Zahl gewichtiger klassischer Nachfrager (Grossunternehmen) stützen, sondern verstärkt auf eine Vielzahl von Branchen, die einen Mehrbedarf an Büroarbeitsplätzen anmelden.

Dies wiederum begünstigt die Anlagestrategie des Helvetica Swiss Commercial Fonds, die sich nur punktuell auf Grossmieter stützt und eher das typische KMU als Mietkunden im Auge hat. Der aktuelle Mehrbedarf an Büroflächen rührt vom zyklischen Beschäftigungswachstum her, aber auch von strukturellen Veränderungen. In vielen

Branchen steigt der Anteil der Büroangestellten relativ zu Industriearbeitern oder Handwerkern laufend an. Auch dies begünstigt die Liegenschaften im HSC-Fonds.

Anlageumfeld

Das Umfeld für Ankäufe im kommerziellen Sektor ist unverändert anspruchsvoll. Die immer noch tiefen Zinsen und der anhaltend hohe Anlage- druck führen auf dem Markt zu den allseits bekannten Auswüchsen. Die Fondsleitung versucht, sich diesen Rahmenbedingungen so gut es geht zu entziehen und setzt dabei wenn immer möglich auf Immobilien, welche nicht in breit angelegten Bieterverfahren vermarktet werden. Allerdings werden Immobilien ab einem gewissen Volumen heute praktisch immer in institutionellen Verkaufsprozessen vermarktet, so dass wir uns diesem Einfluss nur begrenzt entziehen können.

Wie bereits erwähnt, erlaubt uns aber die kreative Ausgestaltung unserer Konditionen, in Bieterverfahren auch Konkurrenten zu schlagen, die höhere Preise bieten.

Grundsätzlich ist die Liquidität für Objekte, die unserer Strategie entsprechen, gut und wir erhalten durch unser grosses Netzwerk eine Vielzahl von Angeboten für Objekte, die zum Verkauf stehen. Aufgrund der geltenden Investmentprinzipien brechen wir die Objektprüfung aber oft in einem frühen Stadium ab und sind bei Ankäufen weiterhin sehr selektiv. Wir rechnen auch im Jahre 2019 mit einem anhaltend hohen Angebot an Liegenschaften und gehen davon aus, dass die Preise und Renditen sich – natürlich unter anderem abhängig von der Zinsentwicklung – in etwa seitwärts bewegen. Wir rechnen aber auch weiterhin mit guten Chancen im Bereich gewisser Nischen, in denen sich immer wieder interessante Ankäufe tätigen lassen.

Kauf- und Verkaufsaktivitäten in der Periode

Innerhalb der Berichtsperiode wurden zwölf Objekte erworben – alle Angaben entsprechen der Situation zum Ankaufszeitpunkt:

– In Rothenburg im Kanton Luzern wurde im ersten Quartal eine Retail-Liegenschaft mit Baujahr 2013 für den Fonds erworben, vor allem aufgrund der nachhaltigen Mietzinseinnahmen. Das moderne Gebäude profitiert von einer hervorragenden Visibilität und von 359 Parkplätzen, welche der Kundschaft zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt und direkt neben dem Möbelhaus IKEA stehen rund 5 700 Quadratmeter Mietfläche zur Verfügung. Bonitätsstarke Mieter sichern die nachhaltigen Erträge für etliche Jahre, und die hervorragende Lage des Objekts wird in fünf Jahren eine sinnvolle Repositionierung ermöglichen. Ziel ist es, den heutigen Mieter-Mix nachhaltig zu verbessern und dem Kunden anstatt austauschbarer Angebote echten Mehrwert zu bieten. Im Zentrum des Business Plans steht ein Nutzer- und Angebots-Mix, der den Nachbarn IKEA ergänzt, so dass Objekt und Mieter von der starken Frequenz von IKEA profitieren können. Zudem soll die Anzahl der Mieter tendenziell reduziert werden. Während der Ausarbeitung und Umsetzung des neuen Mieter-Mixes profitiert der Anleger von einem heute starken und stabilen Cash-Flow.

– Ebenfalls im ersten Quartal wurde in der Zentralschweiz im steuergünstigen Schindellegi/Kanton Schwyz ein in der Region bekanntes Objekt erworben. Im «Chalteboden» stehen einer grossen Anzahl von verschiedenen Mietern Flächen für Verkaufs-, Büro-, und Gewerbenutzung sowie Lagerflächen zur Verfügung. Auf über 12 000 Quadratmetern werden jährliche Mieterträge von fast 2 Millionen Schweizer Franken generiert. Die durchschnittliche Miete liegt bei tiefen 156 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr. Das Objekt positioniert sich unter anderem mit der Verfügbarkeit von Parkplätzen erfolgreich am Markt. Die Tankstelle mit angeschlossenem Genuss-Shop generiert eine starke Grundfrequenz. Die

Motivation des Investments war vor allem die Diversifizierung der Erträge – das Objekt verfügt über mehr als 90 verschiedene Mieter – und die grundsätzlich attraktiven, tiefen Mieten in einem steuergünstigen Umfeld.

- Im Juni wurde in Glattbrugg ein Objekt in unmittelbarer Nähe des boomenden Zürcher Flughafens erworben. An der Europastrasse stehen über 6 500 Quadratmeter Mietfläche an bester Lage zur Verfügung. Rund 50 Prozent der vermietbaren Fläche sind Lager- und Gewerbeflächen, der Rest Büroflächen. Der durchschnittliche Mietzins von tiefen 121 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr sorgt dafür, dass die Mietflächen nicht mit den anderen in der Region zur Verfügung stehenden Flächen (mehrheitlich Büros) konkurrenzieren. Die Liegenschaft weist einen Vermietungsstand von fast 85 Prozent auf und verfügt somit über noch weiteres Entwicklungspotential. Die Motivation für das Investment war unter anderem das Wertsteigerungspotential und die Tatsache, dass der HSC Fonds am boomenden Zürcher Flughafen günstige Gewerbeflächen anbieten kann.

Per 19. Juni wurden dem Investment-Management aus der dritten Kapitalerhöhung Eigenmittel von rund 100 Millionen Schweizer Franken zur Verfügung gestellt.

Bereits am 1. Juli konnten Liegenschaften im Gesamtwert von rund 109 Millionen Schweizer Franken erworben werden. Die zur Verfügung gestellten Eigenmittel konnten somit unmittelbar investiert werden.

Erworben wurde ein Portfolio mit sieben Liegenschaften in fünf Kantonen.

Der Verkäufer war eine im Ausland ansässige Gesellschaft, welche das Asset Management während der Haltezeit klar vernachlässigt hatte. Hierin erkennen wir grosse Chancen, da die Liegenschaften sich bei einem professionellen Management eigentlich deutlich besser ent-

wickeln müssten. Dies war auch einer der entscheidenden Gründe, dieses Investment zu tätigen. Unser Asset Management dürfte in der Lage sein, diese Objekte deutlich enger und «hands on» zu betreuen, so dass wir sowohl für die Entwicklung des Leerstands als auch für die mittelfristige Wertentwicklung positiv sind.

Das Geschäft war in der Gesamtheit ausserordentlich komplex und musste unter grossem Zeitdruck zu einem simultanen und auf den 1. Juli rückwirkenden Closing geführt werden. Investment Rationale war neben der oben bereits erwähnten Tatsache, dass den Objekten vom Verkäufer nicht genügend Aufmerksamkeit geschenkt wurde, unser Plan, die Diversifizierung des Fonds weiter zu stärken, sowie den Schritt in die Westschweiz zu vollziehen. Unter anderem fanden wir den Deal auch deshalb interessant, weil sich mit der Transaktion ein attraktives Anlagevolumen platzieren liess.

Im Einzelnen wurden im Rahmen dieser Portfoliotransaktion folgende Objekte erworben:

- In Arlesheim im Kanton Basel-Landschaft wurde eine Renditeliegenschaft im Baurecht mit Baujahr 1990 für den Fonds erworben. Das Gebäude profitiert von einer guten Visibilität und einer attraktiven Mikrolage. Es stehen rund 4 800 Quadratmeter Mietfläche zur Verfügung. Die Restlaufzeit des Mietvertrags liegt bei etwa fünf Jahren. Das Objekt wurde im Rahmen eines Share Deals erworben. Das Objekt ist für den Fonds das erste im Gebiet Basel und stärkt somit die geographische Diversifikation. Zudem ist der Mieter in einem attraktiven Geschäftsfeld tätig und profitiert von der Nähe zur Basler Pharma-Industrie.

- In Sissach im Kanton Basel-Landschaft wurde eine Liegenschaft mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 700 Quadratmetern im Alleineigentum erworben. Die verkehrstechnisch gut gelegene Liegenschaft mit Baujahr 2006 hat einen Leerstand von fast 37 Prozent und muss in den kommenden Monaten vermietungstechnisch besser betreut werden als in der Vergangenheit. Aufgrund der visiblen und verkehrstechnisch attraktiven Lage gehen wir davon aus, dass der bestehende Leerstand mittel-

fristig abgebaut werden kann. Wir glauben an eine werthaltige Vermietbarkeit des ersten Obergeschosses und somit an eine Wertsteigerung des Objektes allgemein.

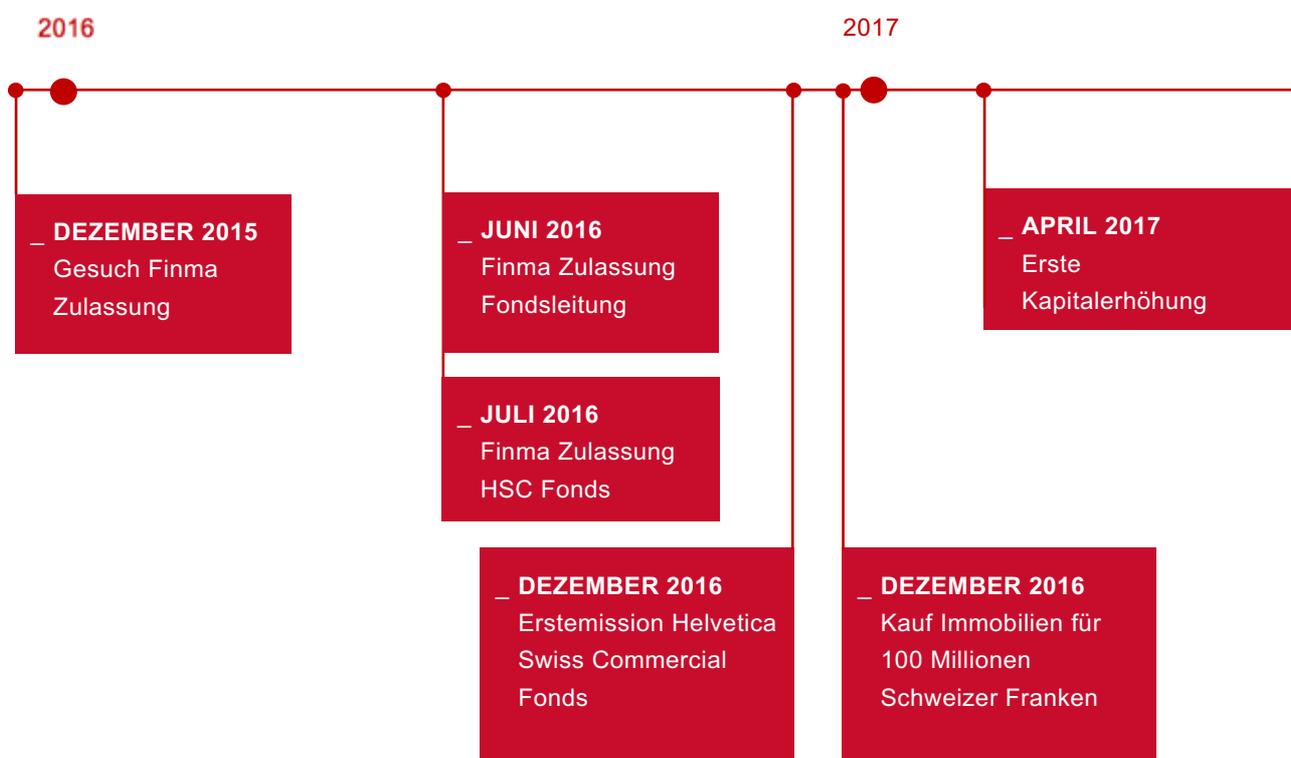
- In der steuerlich attraktiven Innerschweiz wurde in Baar im Kanton Zug eine kommerzielle Liegenschaft im Stockwerkeigentum erworben. Auf einer Landparzelle von 11 500 Quadratmetern stehen den Mietern gesamthaft rund 4 000 Quadratmeter Mietfläche sowie ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die im Jahre 1987 erbaute Liegenschaft hat zwei bonitätsstarke Hauptmieter (Coop und Denner), welche die Nahversorgung der zahlreichen und in unmittelbarer Nähe gelegenen Wohnungen sicherstellen.
- In Altendorf im Kanton Schwyz wurde eine Liegenschaft mit Baujahr 1993 im Alleineigentum erworben. Das Objekt ist grösstenteils an ein Unternehmen der Coop-Gruppe vermietet. Die gemittelte Mietvertragsdauer liegt bei über acht Jahren. Das Objekt liegt praktisch direkt am Zürichsee und ist zudem von der nahen Autobahn hervorragend sichtbar. Hier war der vorherrschende Grund für den Ankauf die lange Mietvertragsbindung mit einem sehr bonitätsstarken Mieter, der schon lange auf diesen Standort vertraut. Die Akquisition erhöht unsere Mietvertragsbindungskennzahl und somit die Stabilität im Fonds.
- In Montreux im Kanton Waadt wurde eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum mitten im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe des Genfersees erworben. Auf fast 4 200 Quadratmetern bieten ein Fitness Center und mehrere Ärzte ihre Dienstleistungen an. Fast 20 verschiedene Mieter sorgen für eine gute Diversifikation des im Jahre 2000 erbauten Gebäudes, welches im Erdgeschoss ein Shopping-Center beherbergt. Hier war das Investment Rational vor allem die hervorragende Lage und die zukunftsorientierte Nutzung durch Ärzte im Bereich «Life Style-Medizin».
- In Vevey im Kanton Waadt konnte eine Liegenschaft direkt am Bahnhof im Alleineigentum erworben werden. Das an bester Mikrolage gelegene Objekt bietet rund 1 260 Quadratmeter Mietfläche und ist in einem Teil des Erdgeschosses an Coop vermietet. Das Objekt muss in den kommenden Monaten teilweise neu vermietet und repositioniert werden. Aufgrund der hervorragenden Lage direkt am belebten Bahnhof von Vevey, der zudem gerade von der SBB neugestaltet wird, bietet die Neupositionierung überproportionale Chancen. Die Chance, an bester Lage in Vevey eine Liegenschaft mit hoher Kunden- und Passagierfrequenz zu erwerben, war auch der Grund für den Ankauf. Die weitere Strategie beinhaltet entweder die Weiterentwicklung des Objektes oder aber einen kurzfristigen Verkauf an einen strategischen Käufer.
- Im Kanton Tessin konnte in Chiasso in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum erworben werden. Das 1995 erbaute Gebäude ist sehr repräsentativ und bietet seinen Mietern mehr als 4 100 Quadratmeter Fläche. Die Akquisition erfolgte aus paketstrategischen Gründen. Auch hier steht ein kurzfristiger Verkauf zur Debatte.
- Im dritten Quartal wurde in Tuggen im Kanton Schwyz eine kommerzielle Liegenschaft erworben. Dem Nutzer stehen dort erstklassige Lagerflächen zur Verfügung. Der «triple net-Mietvertrag» wurde für 10 Jahre abgeschlossen und sichert dem Fonds so langfristig stabile Einnahmen bei zugleich minimaler Belastung des Asset Managements. Der Fonds verbessert durch diese Akquisition zugleich seine Mietvertragsbindungskennzahl und diversifiziert sich weiter im Bereich Lagernutzung.
- Im Oktober konnte der Ankauf des Einkaufszentrums «Novaseta» in Arbon im Kanton Thurgau beurkundet werden. Das Objekt präsentiert sich als typisches Einkaufszentrum, welches die Nachbarschaft und die umliegende Region bedient. Der Hauptmieter ist Coop, der mit verschiedenen Formaten im Center vertreten ist und langfristig am Standort festhalten möchte. In unmittelbarer Umgebung wird das gesamte Stadtzentrum von Arbon neu

entwickelt, und es entsteht unter anderem Wohnraum für mehr als tausend Personen. Dies dürfte langfristig einen positiven Einfluss auf das Objekt haben. Der Bahnhof, der Busbahnhof und der See liegen in Fussdistanz zum Objekt. Den Kunden stehen in einer modernen Tiefgarage ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Ebenfalls innerhalb der Berichtsperiode wurde im vierten Quartal 2018 zusätzlich noch der Kaufvertrag für ein Objekt in Ittigen im Kanton Bern beurkundet.

Die Liegenschaft verfügt über rund 6 600 Quadratmeter Mietfläche und ist komplett an die Schweizerische Eidgenossenschaft vermietet. Die Kaufpreiszahlung und der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgen somit im zweiten Halbjahr 2019. Somit konnte für die kommenden Kapitalerhöhungen bereits jetzt ein attraktives Objekt mit einem äusserst bonitätsstarken Mieter gesichert werden. Das Volumen der Transaktion beläuft sich auf rund 28 Millionen Schweizer Franken.

Historie des HSC Fonds



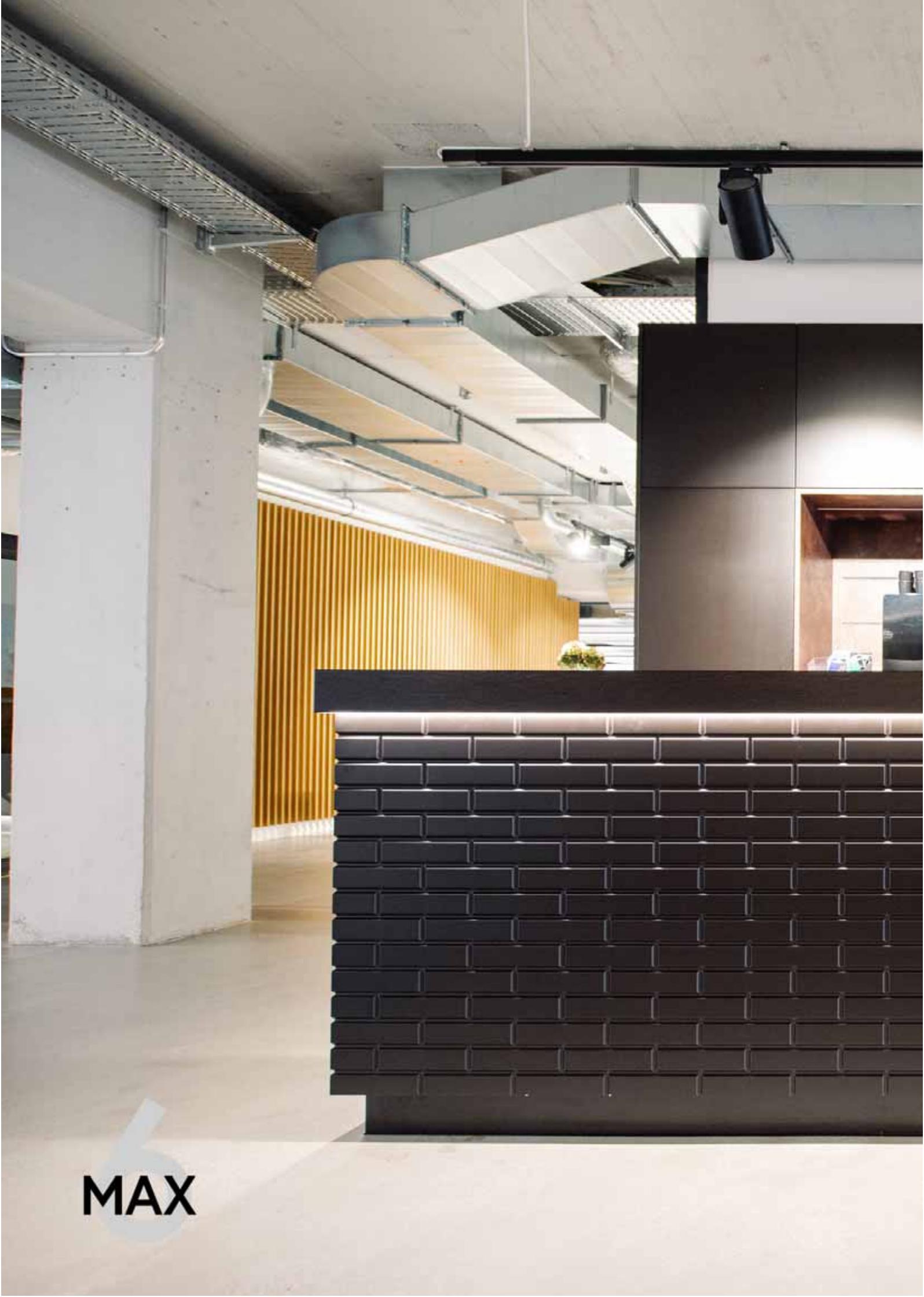
Kurz vor Abschluss der Berichtsperiode konnte die Fondsleitung per 31. Dezember 2018 eine weitere Liegenschaft notariell beurkunden.

Im Rahmen einer «Sale-lease-back-Transaktion» wurden in Winterthur zwei weitere Anlageobjekte käuflich erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf rund 30 Millionen Schweizer Franken. Die verschiedenen Kaufobjekte sind praktisch voll vermietet und werden für das Portfolio des Helvetica Swiss Commercial voraussichtlich im zweiten Quartal 2019 erfolgswirksam.

Die gemittelte Mietvertragslaufzeit liegt deutlich über dem aktuellen Durchschnitt des Fonds und wird diese Kennzahl klar positiv beeinflussen.

Somit konnte die Fondsleitung innerhalb der Berichtsperiode für das kommende Jahr Anlageobjekte mit einem Volumen von fast 60 Millionen Schweizer Franken vertraglich sichern. Für die kommende Kapitalerhöhung ist dies ein starkes Zeichen und eine solide Basis für einen guten Start ins 2019.





6
MAX



ASSET MANAGEMENT BERICHT

Das Asset Management der Fondsleitung betreut ein Portfolio von 22 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 157 000 Quadratmetern per 31. Dezember 2018.

Der Marktwert des Portfolios beträgt 427 Millionen Schweizer Franken.

Dieser Wert wird jeweils per Jahresende durch das akkreditierte Schätzungsunternehmen Wüest Partner, Zürich, ermittelt.

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis ohne Berücksichtigung von Steuern sowie weiteren bei einer Veräusserung anfallende Kosten. Die Bewertung des Portfolios erfolgt mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei wird der Marktwert der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der aktuellen Merkmale und den zu erwartenden Erfordernissen der zukünftigen Marktentwicklung geschätzt. Der Vermietungsstand beträgt 94.2 Prozent. Die Veränderung zum Stand per Dezember 2017 von 95.3 Prozent beruht im Wesentlichen auf den freien Flächen der im Berichtsjahr neuerworbenen Liegenschaften. Die Restlaufzeit der Mietverträge hat sich von 3 Jahren per 31. Dezember 2017 auf 4 Jahre per 31. Dezember 2018 erhöht. Die geografische Verteilung der Liegenschaften zeigt ein ausgewogenes Bild über die gesamte Schweiz mit Schwerpunkten in den Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz.

Durch den Zukauf von neuen, hochwertigen Liegenschaften mit teilweise sehr langfristigen Mietverhältnissen erhöhte sich der durchschnittliche Marktwert von rund 2 450 Schweizer Franken pro Quadratmeter per 31. Dezember 2017 auf rund

2 700 Schweizer Franken per 31. Dezember 2018. Dies hat auch dazu geführt, dass die Brutto-Ist-Rendite des Portfolios von 5.97 Prozent im Vorjahr auf 5.90 Prozent per 31. Dezember 2018 leicht gesunken ist. Der Vergleich der aktuellen Mieten mit den Marktmieten zeigt ein leichtes Erhöhungspotential.

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter des Portfolios liegt für Büros bei 190 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr und für Gewerbeflächen bei 109 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr.

Damit liegen beide Werte signifikant unter den Vergleichswerten gemäss Wüest Partner, welche bei 230 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr für Büros und für Gewerbeflächen bei 120 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr liegen. Die günstigen Mietansätze des Portfolios widerspiegeln die gute Vermietbarkeit der Flächen und bieten hohe Gewähr für eine schnelle Vermietung und für eine stabile Vermietungsquote.

Die Hands-on Haltung des Asset Managements

Die Asset Management-Abteilung ist bereits in der Phase der Akquisition neuer Immobilien involviert und evaluiert zusammen mit dem Investment Management Liegenschaften mit Potenzial. Dabei werden langfristige Businesspläne definiert und entsprechend notwendige Massnahmen in detaillierten Finanzmodellen geplant.

Die Organisation der Bewirtschaftung neuer und bestehender Liegenschaften erfolgt stets mit dem Ziel einer kosteneffizienten und möglichst direkten Betreuung.

Nach Möglichkeit übernimmt das Asset Management die Bewirtschaftung oder sie erfolgt im Sinn der Hands-on Haltung des Asset Managements in enger Zusammenarbeit mit externen, regional

verankerten Unternehmen. Bei den Bestandsliegenschaften legt das Asset Management hohen Wert auf die Umsetzung der in den Businessplänen definierten Massnahmen und auf die Optimierung der Vermietungssituation. Es steht dazu mit den wichtigsten Mietern in direktem Kontakt, um permanent deren Kundenbedürfnisse zu überprüfen.

Objekt und Lagering des Portfolios

Das HSC Portfolio ist bezüglich Objekt- und Lagering hochwertig zusammengestellt. Alle Liegenschaften weisen ein überdurchschnittliches Rating auf. Damit ist das Portfolio sowohl bezüglich geografischer Allokation also auch betreffend Objektqualität sehr ausgewogen, was zu hoher Stabilität und Planungssicherheit führt.

Durch das akkreditierte Bewertungsunternehmen wird ein Qualitätsprofil jeder Liegenschaft des Fonds erstellt. Dabei werden Makrolage, Mikrolage, Nutzbarkeit, Standard, Zustand und Marktattraktivität beurteilt.

Mit einer Gesamtnote von 3.6 von maximal 5.0 weist das Portfolio eine deutlich überdurchschnittliche Qualität auf.

9 der 22 Liegenschaften des Fonds sind in der Marktmatrix im Bereich der Top-Liegenschaften angesiedelt. Alle Liegenschaften weisen eine Note von mindestens 3.2 auf.

Sowohl bei der Akquisition neuer Liegenschaften als auch im Asset Management werden im Hinblick auf ein marktgerechtes Immobilienportfolio und auf das obige Qualitätsprofil entsprechende Massnahmen geplant.

Geographische Verteilung

Die geographische Verteilung des Portfolios per Dezember 2018 entspricht den Anlagerichtlinien des HSC Fonds. Die Liegenschaften befinden sich ausgewogen über die gesamte Schweiz verteilt, mit einem Schwergewicht in der Deutschschweiz. Die Schweizer KMU Wirtschaft ist diversifiziert und über die gesamte Schweiz breit verteilt. Die wichtigste Kraft ist jedoch im grossen Wirtschaftsraum Zürich zu finden. Rund 80 % der

Liegenschaften des HSC Fonds befinden sich in dieser wirtschaftsstarken Region, wodurch mit einer hohen Nachfrage mit einer entsprechend guten Vermietbarkeit gerechnet werden kann. Die Akquisition neuer Liegenschaften in der Region Genfersee im Berichtsjahr trägt dem strategischen Ziel Rechnung, das Portfolio auch in dieser ebenfalls wirtschaftlich sehr relevanten Region auszubauen.

Mietertrag nach Nutzungen

Das Portfolio ist balanciert und fokussiert auf verschiedene Sektoren und umfasst rein kommerzielle Liegenschaften mit 21 Prozent Gewerbeflächen, 39 Prozent Büroflächen, 29 Prozent Verkaufsflächen und 7 Prozent Parken. Die Verteilung der Nutzungen des HSC Fonds entspricht der Hauptnachfrage der mittelständischen Unternehmen der KMU Wirtschaft. Die ausgewogene Nutzungsverteilung minimiert sektorale Risiken aufgrund unterschiedlicher zukünftiger Marktentwicklungen. Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

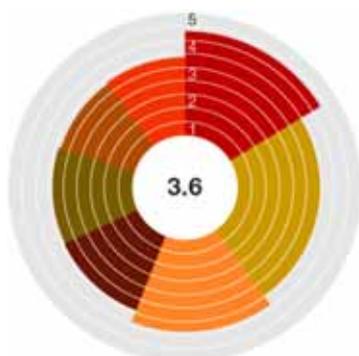
Mietvertragsdauer

Die Mehrheit aller Mietverträge des HSC Fonds hat eine feste Mietdauer. Per 31. Dezember 2018 beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 4 Jahre. Damit verfügt das HSC Portfolio über hohe Ertragssicherheit und Stabilität.

Nur 15 Prozent der Mietverträge sind unbefristet, betreffen aber überwiegend langjährig bestehende Mietverhältnisse. Im Durchschnitt sind die Vertragslaufzeiten bis 2027 ausbalanciert verteilt.

Das Asset Management Team ist bestrebt, die durchschnittliche Vertragsdauer durch laufende Vertragsverlängerungen sowie Neuvermietungen mit langjährigen Mietdauern positiv zu beeinflussen sowie durch Verhandlungen mit den massgebenden Grossmietern den Maximalwert, welcher im Jahr 2023 mit 22 Prozent erreicht wird, zu reduzieren und eine ausgeglichene Verteilung der Vertragsdauer über das gesamte Portfolio zu erreichen.

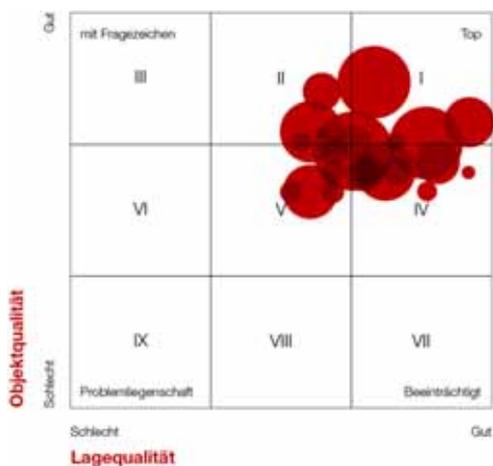
Qualitätsprofil Bewertung



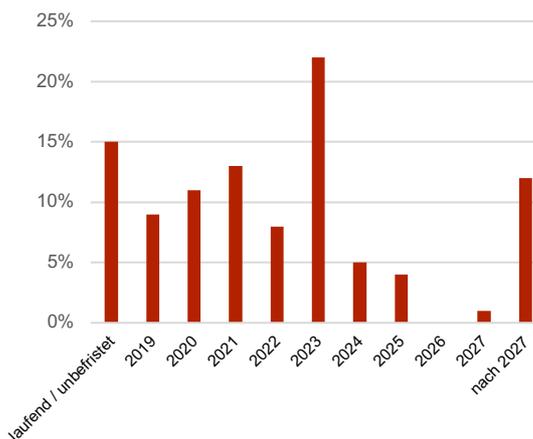
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.9	40
■ Makrolage	4.3	41
■ Mikrolage	3.5	59
Objekt	3.6	40
■ Nutzung	3.9	40
■ Standard	3.4	30
■ Zustand	3.4	30
Marktattraktivität	3.4	20
■ Vermietbarkeit	3.3	50
■ Verkäuflichkeit	3.4	50

9 der 22 Liegenschaften des Fonds sind in der Marktmatrix im Bereich der Top-Liegenschaften angesiedelt, alle Liegenschaften weisen eine Note von mindestens 3.2 auf.

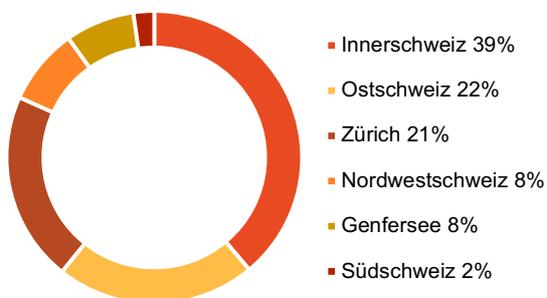
Objektqualität / Lagequalität



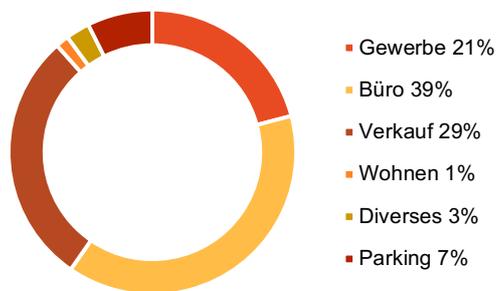
Mietvertragsdauer



Geografische Aufteilung (Marktwerte)



Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

Vermietungserfolge und besondere Ereignisse

Die gute Erreichbarkeit sowie die im Vergleich mit den Grosszentren günstigen Mieten der Liegenschaften des HSC Fonds stehen im Fokus der Nachfrager. Zusammen mit dem direkten Engagement des Asset Managements konnten damit in letzter Zeit verschiedene Vermietungserfolge erzielt werden.

Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios blieb mit 94.2% per 31. Dezember 2018 gegenüber Vorjahr praktisch unverändert.

Zürich-Altstetten, Zürich

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Altstetten, der Tramendhaltestelle sowie der Autobahn. Dank der hervorragenden Lage sowie zahlreichen Parkplätzen ist sie optimal erreichbar.



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 war die Liegenschaft zehn Monate nach dem Kauf vollvermietet. Nach der Schaffung eines neuen Gebäudebrandings als «MAX6» und einer umfassenden Neugestaltung des gesamten Eingangsbereichs innen und aussen wurden umfangreiche Marketingaktivitäten für eine zu Anfang des Jahres freiwerdende Fläche von 1 000 Quadratmetern im Attikageschoss lanciert. Die Mietverhandlungen mit einem globalen Generalunternehmen für Markeninszenierungen konnten bereits im ersten Quartal 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Mit einem Totalumbau wurden loftartige, überhohe Büros und Begegnungsflächen realisiert.

Münchwilen, Thurgau

Die architektonisch einmalig gestaltete Liegenschaft mit dem Branding «Zukunftsfabrik» verfügt über einen breitgefächerten Nutzungsmix mit Verkaufs-, Gewerbe-, Lager- und Büroflächen. Umfassende Marketingmassnahmen wie ein neues Branding oder ein Kleinflächenkonzept «Simplex» führten zu konkreten Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten für Büro-, Lager- und Gewerbeflächen. Aufgrund verschiedener Kleinvermietungen verbesserte sich die Vermietungsquote von 80.1% im Vorjahr auf 81.7% per 31. Dezember 2018. Mit dem Mieter des Fitnessbetriebes konnte das Mietverhältnis bis 2024 verlängert werden. In der ersten Jahreshälfte konnten rund 1 000 Quadratmeter kurzfristig für die Reparatur der grössten Schweizerfahne der Welt vermietet werden. Die Fahne wurde dann am Nationalfeiertag der Schweiz an eine Felswand des Säntis gehängt und hat zu grosser Aufmerksamkeit geführt.

Dietikon, Zürich

Das regional bestens bekannte «Pestalozzihaus» bildet das Eingangstor des Entwicklungsgebietes Silbern in Dietikon. Es umfasst auf zwei Geschossen Verkaufsflächen und auf weiteren fünf Geschossen Büroflächen. In Dietikon konnte mit dem Mieter Möbel Märki eine Mietvertragsverlängerung für rund 4 600 Quadratmeter bis 2025 abgeschlossen werden. In den Bürogeschossen konnten diverse Kleinflächen vermietet werden, so dass die Vermietungsquote im Vergleich mit dem Vorjahr von 91.2 Prozent auf 95.3 Prozent per Dezember 2018 verbessert werden konnte. Für eine aktuell an einen Anbieter von Gartenmöbeln vermietete Fläche wurden Wiedervermietungsaktivitäten lanciert und die Sanierung der Kundenlifte ist in Arbeit.

Rothenburg, Luzern

Das neuwertige Gebäude umfasst rund 5 700 Quadratmeter Mietfläche im Erdgeschoss und ein Fitnesscenter im Obergeschoss sowie 359 Parkplätze direkt vor der Liegenschaft und im Untergeschoss. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der IKEA und ist langfristig an bestens bekannte, solide Mieter vermietet. Bereits kurze Zeit nach Übernahme konnte eine leerstehende Fläche von rund 400 Quadratmetern temporär an ein Geschäft für Gartenmöbel vermietet und damit eine Vollvermietung der Liegenschaft erreicht werden. Zusammen mit den Mietern wurde für die Liegenschaft ein publikumswirksamer Event zum Fünfjahresjubiläum des Centers organisiert. Der Anlass fand grossen Anklang und führte bei den Mietern zu deutlichen Mehrumsätzen. Zudem wurde in einem ausführlichen Artikel in der Luzerner Zeitung über die geplante Neuausrichtung des Centers berichtet.

Baden-Dättwil, Aargau

Das Geschäftshaus beinhaltet auf fünf Ober- und zwei Untergeschossen vorwiegend Büroflächen und eine kleine Gewerbefläche. Die durchdachte Konzeption mit einem Atrium sowie zwei gegenüberliegenden Erschliessungskernen an den Stirnseiten des Gebäudes ermöglicht lichtdurchflutete Büros und eine optimale Flächenunterteilbarkeit. Im Berichtszeitraum wurde der Eingangsbereich mit moderner Beleuchtung, einem attraktiven Anstrich und neuer Beschriftung umgestaltet. Mit dem Mieter Siemens konnte das Vertragsverhältnis für eine Fläche von 700 Quadratmetern bis 2025 und mit dem Mieter CrossFit für eine Fläche von knapp 400 Quadratmetern bis 2023 verlängert werden. Im Erdgeschoss konnte eine beim Kauf der Liegenschaft langjährig freistehende Fläche von knapp 500 Quadratmetern mit geschickten baulichen Anpassungen vermietet werden.

Cham, Zug

Das Objekt ist Teil einer Gesamtüberbauung mit hervorragender Visibilität und bester Lage direkt an der Autobahnausfahrt sowie einer Bushaltestelle unmittelbar vor der Liegenschaft. Unter den Kunden befinden sich namhafte Firmen aus dem Sport- und Freizeitsektor. In den Nachbargebäuden befinden sich bekannte Mieter wie Stöckli Sport und Fressnapf sowie ein Hotel / Restaurant. Die direkte Vermarktung durch das Asset Management Team einer zu Anfang des Jahres freien Mietfläche von 310 Quadratmetern führte bereits kurz nach der Übernahme zum Abschluss eines Mietvertrages. Das Mietverhältnis mit Golfers Paradise, einem der Hauptmieter in der Liegenschaft, konnte vorzeitig um weitere fünf Jahre bis 2025 verlängert werden. Für die Attikafläche konnte ein Nachmieter für den Verkauf von italienischen Delikatessen und den Betrieb eines Bistros gefunden werden. Dabei soll die bis anhin nicht genutzte Terrasse als neue Mietfläche genutzt werden.

St. Gallen, St. Gallen

Die Liegenschaft ist voll vermietet und umfasst verschiedenste Nutzungen wie Büros, Gewerbeflächen sowie Freizeit- und Sportangebote. Sie wird in enger Zusammenarbeit mit dem Hauptmieter bewirtschaftet. Verhandlungen für einen langfristigen Vertrag bis 2028 für ein Kleinlagerkonzept auf 521 Quadratmetern konnten erfolgreich abgeschlossen werden.

Steinhausen, Zug

Die markante und weitherum bekannte Liegenschaft «4 Towers» ist dank der unmittelbar vor dem Gebäudekomplex liegenden Bahn- und Bushaltestellen sowie der an der Liegenschaft vorbeiführenden Autobahn optimal erschlossen. Das Asset Management Team betreut diese Immobilie direkt mit einem effizienten Hands-on-Management und konnte im ersten Halbjahr 2018 den Mietvertrag für eine Fläche von 580 Quadratmetern bis 2020 verlängern. Die Liegenschaft ist vollvermietet per 31. Dezember 2018.

Schindellegi, Schwyz

Das an einer Hauptverkehrsachse liegende prominente Gebäude bietet auf rund 12 000 Quadratmetern ein vielfältiges Angebot an Büro- und Gewerbeflächen sowie einen Shop, Restaurants und eine Tankstelle. Das Asset Management konnte bereits kurz nach der Übernahme die Marketingaktivitäten des Retailmieters und der Tankstelle neu koordinieren sowie zur Kostenoptimierung per 1. Juli 2018 einen Bewirtschaftungs-Wechsel der Liegenschaft organisieren. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Komplexität der technischen Installationen wurde zur verbesserten Planbarkeit der zukünftigen Investitionen eine vertiefte Analyse in Auftrag gegeben. Für die freistehende Gastrofläche sowie verschiedene Kleinflächen wird mit einem lokalen Vermarktungsunternehmen ein marktgerechtes Vermietungskonzept erarbeitet.

Glattbrugg, Zürich

Die Liegenschaft liegt unweit des Flughafens Zürich in bequemer Gehdistanz zum Bahnhof Glattbrugg und ist damit mit öffentlichen oder individuellen Verkehrsmitteln hervorragend erreichbar. Dank bestens erschlossenen Büro- und Gewerbeflächen von über 6 500 Quadratmetern, Warenliften und Rampen sowie über 60 Autoabstellplätzen ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet. Im Sinn des proaktiven Asset Managements wurde die Vermarktung der leerstehenden Fläche bereits in der Akquisitionsphase lanciert, so dass bereits kurz nach der Übernahme Verhandlungen mit externen Mietinteressenten erfolgten. Ergänzend dazu führt das Asset Management mit bestehenden Mietern Verhandlungen zur Flächenoptimierungen und langfristigen Standortsicherung.

Baar, Zug

Die Überbauung befindet sich östlich des Dorfkerns von Baar, in geringer Distanz zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Privatverkehr steht ein grosszügiges Parkplatzangebot zur Verfügung. Ein breitgefächertes Mietermix mit bonitätsstarken Mietern wie Coop und Denner sowie diversen Dienstleistungsunternehmen auf über 4 000 Quadratmetern Mietfläche bietet Gewähr für eine solide Vermietungssituation. Seit dem Erwerb der Liegenschaft konnten verschiedene Mietverhältnisse bereinigt und die Vermarktung des Leerstandes organisiert werden.

Altendorf, Schwyz

Dank der nahen Autobahn und der unmittelbar vor dem Gebäude liegenden Bushaltstelle profitiert die Liegenschaft von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit und einer hohen Visibilität. Sie liegt nordwestlich des Zentrums von Altendorf, in einem belebten Gewerbegebiet. Das Attikageschoss wird für drei Wohneinheiten genutzt. Der Hauptmieter «Livique», ein Unternehmen der Coop-Gruppe, hat sich diese Standortgunst mit einem langfristigen Mietverhältnis für eine Fläche von über 7 000 Quadratmetern bis 2028 gesichert.

Ausblick Asset Management

Für das kommende Jahr liegt der Fokus einerseits auf der raschen Integration der weiteren Objekte und andererseits bei den Bestandliegenschaften auf einem aktiven Hands-on Asset Management. Dabei werden mit effizienten Massnahmen Mehrwerte geschaffen und mit einer intensiven Kundenpflege nachhaltige Lösungen gesucht.

Ein Schwerpunkt liegt auf der Vermarktung von Leerständen und der Optimierung von auslaufenden Mietverträgen.

Dabei organisiert das Asset Managements in eigener Regie oder in intensiver Zusammenarbeit mit spezialisierten, externen Unternehmen die geeigneten Marketingmassnahmen.

Die Liegenschaften des HSC Fonds liegen gemäss Anlagestrategie in Regionen mit guter Erreichbarkeit und weisen im Vergleich mit den Grosszentren günstige Mieten auf. Dank dieser Objektprofile besteht über das gesamte Portfolio eine gute Nachfrage. Auch im kommenden Jahr sollen durch ein direktes Engagement des Asset Managements weitere Erfolge in der Vermietung erzielt und die geplanten oder beim Kauf zukünftiger Objekte kalkulierten Werte übertroffen werden.

Dieser empirisch festgestellte Trend einer guten Nachfrage in den Mittelzentren entspricht den Aussagen wichtiger Marktanalysen. Gemäss Credit Suisse Büroflächenmarkt Schweiz 2019 präsentiert sich das Marktumfeld für Büroimmobilien dank des kräftigen Wirtschaftswachstums deutlich positiver. Im Zuge des Konjunkturaufschwungs hat sich das Beschäftigungswachstum kräftig erhöht und auf das für 2018 prognostizierte robuste Nachfrageplus dürfte im Jahr 2019 ein weiteres Wachstum folgen. Die Mittelzentren, welche im Fokus des Helvetica Swiss Commercial Fonds stehen, dürften vom Beschäftigungswachstum und vom Trend zu Büroarbeitsplätzen ebenfalls profitieren.

Rothenburg, Luzern

Zur Optimierung der Besucherfrequenzen bereitet das Asset Management ein umfassendes Re-Branding vor. Zudem wird in Zusammenarbeit mit der Mieterschaft und einem externen Unternehmen ein durchgängiges Konzept von Werbeaktivitäten erstellt. Für die langfristig gute Vermietbarkeit wird mit einem externen Beratungsunternehmen eine Marktanalyse als Basis für ein neues Vermietungskonzept erarbeitet.

Baar, Zug

In Baar wird in Zusammenarbeit mit der Stockwerkeigentümergeinschaft ein Konzept für die Optimierung und Sanierung des Parkings sowie der Umgebung erarbeitet. Ziel ist die Erhöhung der Kundenfreundlichkeit sowie die Verbesserung der Ertragssituation.

Steinhausen, Zug

Für verschiedene im Jahr 2019 freiwerdende Büroflächen wurden Wiedervermietungsaktivitäten für das nächste Jahr initiiert. Die Flächen sind weitgehend hochwertig ausgebaut und werden aufgrund der Lage in einer international gefragten Region in Kooperation mit einem weltweit führenden Vermarktungsunternehmen vermietet.

Altendorf, Schwyz

Die Vermarktung der im nächsten Jahr freiwerdenden Büroflächen von rund 600 Quadratmetern erfolgt mit einem regional vernetzten Unternehmen. Die Büros sind flexibel nutzbar und verfügen teilweise über Seesicht.

Montreux, Waadt

Die Liegenschaft befindet sich an bevorzugter Lage in Montreux unweit des Place du Marché und somit in geringer Entfernung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Genfersees. Sie ist Bestandteil einer zusammenhängenden Überbauung mit dem Einkaufszentrum Forum Montreux sowie einem Migros Supermarkt. Auf sechs oberirdischen Geschossen sind nebst einem Fitnesscenter verschiedene Kliniken und Spezialärzte eingemietet. Zusammen mit dem beauftragten Bewirtschaftungsunternehmen Régimo werden bauliche wie auch mietvertragliche Themen aufgearbeitet. Dabei ist das Asset Management im Sinn des Hands-on Managements bei Verhandlungen mit den Hauptmietern persönlich involviert, um nachhaltige Vertragslösungen zu erzielen.

Arlenheim, Basel-Land

Die aus drei Trakten bestehende Liegenschaft liegt unweit der Autobahnauffahrt an zentraler Lage von Arlesheim. Sie umfasst knapp 5 000 Quadratmeter überhohe Gewerbeflächen und Büros, welche langfristig an den Hauptmieter Lipomed vermietet sind. In enger Zusammenarbeit mit dem Mieter analysiert das Asset Management die Anforderungen des Hauptmieters betreffend lüftungstechnischer Anpassungen mit dem Ziel einer langfristigen strategischen Vertragsverlängerung.

Sissach, Basel-Land

Dank der Lage unmittelbar neben der Autobahnausfahrt ist die Liegenschaft optimal erreichbar und eignet sich aufgrund der auffälligen, vollverglasten Fassade sowie den in und vor der Liegenschaft befindenden Parkplätzen hervorragend für Unternehmen mit hoher Kundenfrequenz. Im Erdgeschoss sind ein Beleuchtungsgeschäft sowie ein Denner eingemietet. Für die beim Kauf freie Fläche von rund 800 Quadratmetern im Obergeschoss führt das Asset Management konkrete Mietverhandlungen mit einem renommierten Fitnessanbieter. Im Hinblick auf eine langfristige Optimierung werden dabei auch bauliche Massnahmen zur besseren Beleuchtung der freien Flächen geprüft.

Arbon, Thurgau

Das Einkaufszentrum «Novaseta» ist das grösste und etablierteste Shopping Center in Arbon mit einem diversifizierten Händler- und Angebotsmix. Die Immobilie umfasst ein grosszügiges Parkhaus sowie ebenerdige Kundenparkplätze und zwei Verkaufsgeschosse mit einem Restaurant und renommierten Mietern wie Coop, Jysk, Fust, Import Parfümerie, Christ Uhren & Schmuck. Direkt angrenzend entwickelt die Gemeinde Arbon in Zusammenarbeit mit institutionellen Investoren in den nächsten Jahren gemäss Masterplan auf über 200 000 Quadratmetern eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und kultureller Nutzung. Das Asset Management stand schon vor der definitiven Übernahme der Liegenschaft mit dem Hauptmieter in engem Kontakt und entwickelt in einem ersten Schritt ein Konzept zur kundenfreundlicheren Nutzung des Parkings. Für die Bewirtschaftung, die Vermarktung der freien Flächen und das Center Management erarbeitet das Asset Management mit Wincasa, einem der führenden Unternehmen für Center Management, ein Konzept für die Revitalisierung der oberen Verkaufsflächen.



6
MAX

JAHRESRECHUNG PER 31. DEZEMBER 2018

Das zweite Geschäftsjahr stand ganz im Zeichen der fokussierten Wachstumsstrategie: das Gesamtfondsvermögen wurde um 240 auf 445 Millionen Schweizer Franken gesteigert. Die Ausschüttungsdividende für das Geschäftsjahr 2018 um 14%, von CHF 3.50 auf CHF 4.00 angehoben.

Die Fondsleitung konnte im Jahr 2018 zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen durchführen. Diese stiessen bei den Anlegern auf grosses Interesse und waren deutlich überzeichnet. Dem Fonds flossen im Januar neue Mittel in der Höhe von rund 65 Millionen Schweizer Franken sowie Ende Juni weitere 100 Millionen Schweizer Franken zu.

Per Ende Dezember 2017 resultierte der Netto-Inventarwert bei 107.57 Schweizer Franken pro Anteil. Daraus erfolgte im Januar 2018 eine Ausschüttung von 3.50 Schweizer Franken pro Anteil, bei einer Ausschüttungsquote von 70.3%. Per Ende Dezember 2018 verzeichnete der Fonds einen Netto-Inventarwert pro Anteil von 110.00 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 5.7% und einer Eigenkapitalrendite von 5.6% entspricht.

Im Geschäftsjahr konnten der TER_{REF} GAV von 1.05% auf 0.98% sowie der TER_{REF} NAV von 1.53% auf 1.36% gegenüber der Vorperiode gesenkt werden.

Die Geschäftsperiode 2018 dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Die Vorperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Portfolioerweiterung vom Vorjahr von 10 auf neu 22 Geschäftsliegenschaften und beträgt 445 Millionen Schweizer Franken, eine Zunahme von 239 Millionen Schweizer Franken im Vergleich zum Vorjahr. Per Bilanzstichtag resultieren die Liegenschaften bei einem Marktwert von 427 Millionen Schweizer Franken (Vorjahr 199 Millionen Schweizer Franken), die Flüssigen Mittel bei 14 Millionen (Vorjahr 6 Millionen) und die kurzfristigen Forderungen bei 4 Millionen Schweizer Franken (Vorjahr 1 Million). Die Forderungen enthalten geleistete Anzahlungen für zwei beurkundete Kauftransaktionen, mit Eigentumsübertragung im Jahr 2019.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 131 Millionen Schweizer Franken (Vorjahr 69 Millionen) und Liquidationssteuern von rund 8 Millionen (Vorjahr rund 5 Millionen) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 306 Millionen Schweizer Franken (Vorjahr 133 Millionen).

Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 28.3% unter dem Vorjahreswert von 31.9% sowie dem bewilligten Grenzwert von 33%.

Erfolgsrechnung

Der Portfoliobestand per Ende Dezember 2017 zusammen mit den Portfolioakquisitionen im Verlaufe des Jahres 2018, haben zu einer Steigerung des Nettoerfolgs von rund 66 % bzw. 5.7 Millionen auf 14.3 Millionen Schweizer Franken geführt. Mit Berücksichtigung der adjustierten Vorjahreszahlen, siehe Fussnote 1, resultiert eine Zunahme von 8.7 Millionen.

Im Wesentlichen haben die um 62.7 % gesteigerten Mietzinseinnahmen von 7.1 Millionen Schweizer Franken zum positiven Resultat beigetragen.

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Kasse, Post- und Bankguthaben einschliesslich Treuhandanlagen bei Banken		13 872 332	5 825 326
Kurzfristige Forderungen		3 915 748	1 102 681
Liegenschaften			
Bauland und angefangene Bauten		-	-
Wohnliegenschaften		-	-
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum		-	-
Gemischte Liegenschaften		-	-
Geschäftsliegenschaften		427 121 000	198 960 000
Total Liegenschaften	1	427 121 000	198 960 000
Sonstige Vermögenswerte		-	-
Gesamtfondsvermögen		444 909 081	205 888 007
Passiven			
Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-62 250 000	-26 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10 375 797	-5 042 687
Langfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-58 750 000	-36 950 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-58 772	-13 417
Total Verbindlichkeiten		-131 434 569	-68 506 104
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		313 474 512	137 381 903
Geschätzte Liquidationssteuern ⁵		-7 744 763	-4 506 345
Nettofondsvermögen		305 729 749	132 875 558
Weitere Angaben			
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		132 875 558	-
Ausschüttung	13	-4 323 550	-
Saldo aus dem Anteilverkehr		160 691 547	123 530 000
Gesamterfolg		16 486 193	9 345 558
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		305 729 749	132 875 558
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 235 300	-
Ausgegebene Anteile		1 544 125	1 235 300
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		2 779 425	1 235 300
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode		110.00	107.57
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen		-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens		453 153 438	200 944 300

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

Ertrag	Anhang	1.1. - 31.12.2018	9.12.2016 – 31.12.2017
Zinsertrag		-	57 030
Mietzinseinnahmen	1	18 539 626	11 391 618
Aktivierte Bauzinsen		-	-
Sonstige Erträge		214 562	23 837
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		2 469 965	1 278 156
Total Ertrag		21 224 153	12 750 641
Aufwand			
Hypothekarzinsen		-634 606	-852 641
Andere Passivzinsen		-	-200 000
Unterhalt und Reparaturen		-1 834 310	-823 772
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftenaufwand		-793 062	173 311
Verwaltungsaufwand		-109 770	-477 894
Steuern		-202 218	-94 011
Schätzungs- und Prüfaufwand		-113 582	-169 454
Beratungsaufwand		-169 096	-159 266
Transaktionskosten		-2 645	-6 000
Reglementarische Vergütungen			
Verwaltungskommission	12	-2 336 726	-1 179 000
Depotbankgebühr	12	-128 000	-41 264
Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	12	-556 902	-265 579
Bankspesen		-2 553	-1 855
Sonstiger Aufwand		-58 544	-53 666
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		-	-
Total Aufwand		-6 942 014	-4 151 091
Erfolg			
Nettoerfolg	15	14 282 138	8 599 551
Realisierte Gewinne / Verluste		-	-
Realisierter Erfolg	15	14 282 138	8 599 551
Nicht realisierte Gewinne / Verluste		3 317 757	4 678 108
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		2 124 716	574 244
Liquidationssteuern ⁵		-3 238 418	-4 506 345
Gesamterfolg der Rechnungsperiode		16 486 193	9 345 558
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15	14 282 138	8 599 551
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		-	-
Vortrag des Vorjahres		4 276 001	-
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	15	18 558 139	8 599 551
Zur Ausschüttung an die Anleger/-innen vorgesehener Erfolg	13	11 117 700	4 323 550
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		7 440 439	4 276 001

ANHANG

1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften

Adresse	Nutzung	Marktwert	Gestehungs- kosten	Mietzins- einnahmen
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	Kommerziell	10 610 000	10 950 000	985 555
Steinhausen, Turmstrasse 28/30	Kommerziell	38 270 000	36 500 000	2 032 170
Dietikon, Riedstrasse 1	Kommerziell	36 210 000	35 920 974	1 963 671
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Kommerziell	16 760 000	16 132 805	962 465
Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6	Kommerziell	30 390 000	29 629 064	1 848 246
Wallisellen, Hertistrasse 23	Kommerziell	9 099 000	8 770 200	428 557
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Kommerziell	12 700 000	13 076 856	798 440
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Kommerziell	11 360 000	11 438 447	641 085
Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5	Kommerziell	19 540 000	17 670 559	1 110 105
Cham, Brunmatt 14	Kommerziell	14 450 000	14 480 763	724 847
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Kommerziell	18 520 000	19 025 131	1 336 889
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Kommerziell	31 110 000	31 768 438	917 013
Glattbrugg, Europastrasse 18	Kommerziell	14 400 000	13 012 403	479 320
Altendorf, Zürcherstrasse 102/104	Kommerziell	28 380 000	25 200 000	1 222 544
Arlesheim, Fabrikmattenweg 2	Kommerziell	12 180 000	11 500 000	780 907
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8	Kommerziell	22 260 000	23 063 036	626 513
Chiasso, Via Livio 1	Kommerziell	9 770 000	9 730 788	299 704
Montreux, Grand-rue 3	Kommerziell	25 820 000	25 759 323	593 660
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Kommerziell	4 445 000	4 576 793	119 025
Vevey, Place de la Gare 5	Kommerziell	6 797 000	6 213 057	111 395
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Kommerziell	14 050 000	13 965 487	182 500
Arbon, St.Gallerstrasse 15	Kommerziell	40 000 000	40 312 778	375 015
Total	Kommerziell	427 121 000	418 696 900	18 539 626

2. Liegenschaftstransaktionen

Ankäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentums- übertragung	Marktwert per Übertragung
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Kauf	Luzern	Kommerziell	01.02.2018	18 600 000
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Kauf	Schwyz	Kommerziell	01.03.2018	32 000 000
Glattbrugg, Europastrasse 18	Kauf	Zürich	Kommerziell	01.06.2018	14 500 000
Altendorf, Zürcherstrasse 102/104	Kauf	Schwyz	Kommerziell	01.07.2018	28 570 000
Arlesheim, Fabrikmattenweg 2	Kauf	Basel Land	Kommerziell	01.07.2018	12 270 000
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8	Kauf	Zug	Kommerziell	01.07.2018	21 030 000
Chiasso, Via Livio 1	Kauf	Tessin	Kommerziell	01.07.2018	9 770 000
Montreux, Grand-rue 3	Kauf	Waadt	Kommerziell	01.07.2018	25 810 000
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Kauf	Basel Land	Kommerziell	01.07.2018	4 599 000
Vevey, Place de la Gare 5	Kauf	Waadt	Kommerziell	01.07.2018	6 905 000
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Kauf	Schwyz	Kommerziell	01.10.2018	14 050 000
Arbon, St.Gallerstrasse 15	Kauf	Thurgau	Kommerziell	01.11.2018	40 000 000
Total					228 104 000

Verkäufe

Keine

3. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen per Bilanzstichtag für zukünftige Immobilienankäufe

Adresse	Nutzung	Art der Verpflichtung	Voraussichtliches Investitionsvolumen
Ittigen	Kommerziell	Vorkaufsvertrag	27 957 000
Winterthur	Kommerziell	Vorkaufsvertrag	27 819 000

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 31. Dezember 2018 hält der Fonds hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich, welche wiederum hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH mit Sitz in Zürich hält. Alle Liegenschaften des HSC Fonds werden über eine dieser beiden Gesellschaften gehalten.

5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Keine

6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Coop Genossenschaft	5.2
Top Tip Division der Coop Genossenschaft	5.0

7. Angaben zu Derivaten

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

8. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit 1 – 5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfalldatum
Festhypothek	1.00%	4 300 000	30.06.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.00%	3 100 000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Festhypothek	0.85%	1 000 000	31.12.2017	31.12.2019
Libor-Hypothek	0.65%	12 000 000	30.04.2018	30.06.2021
Libor-Hypothek	0.55%	10 300 000	12.06.2018	30.04.2021
Libor-Hypothek	0.65%	19 000 000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Flex Rollover Hypothek	0.46%	13 750 000	26.09.2018	25.09.2019
Flex Rollover Hypothek	0.46%	33 250 000	22.10.2018	21.10.2019
Fester Vorschuss	0.52%	6 750 000	22.10.2018	23.04.2019
Fester Vorschuss	0.52%	7 500 000	09.08.2018	08.02.2019
Total		120 500 000		

9. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit über 5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfalldatum
Festhypothek	1.17%	500 000	01.06.2018	28.02.2025
Total		500 000		

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	3%	1.5%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.5%	-	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Zuschlag zum NAV	2.5%	1.32%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.5%	-	Nettoinventarwert der Anteile

12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission	1.0%	0.7%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.5%	1.5%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5%	1.77%	Brutto Mietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5%	2.75%	Brutto Mietzinseinnahmen

13. Dividendenausschüttung

Für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr wird am 28. März 2019 ein Gesamtbetrag von 11.1 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 4.00 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite von 3.6% entspricht. Dies bedeutet eine Erhöhung um CHF 0.50 Pro Anteil. Somit liegt die Ausschüttung um 14% höher als im Vorjahr bei einer Ausschüttungsquote von 77.6%. Dividende Ex-Datum ist der 28. Februar 2019.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Gemäss Ankündigung vom 31. Januar 2019 wird die Fondsleitung Helvetica Property Investors im Frühjahr 2019 eine weitere Kapitalerhöhung für den Helvetica Swiss Commercial Immobilienfonds durchführen.

15. Gesammelte Fussnoten

1. In der Erfolgsrechnung der Fonds-Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017, werden die Erträge und Aufwände aus den beiden gekauften Gesellschaften mit den Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen, für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2017 konsolidiert. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien durch den Fonds betrifft hingegen nur den Zeitraum vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017. Nach der Elimination der entsprechenden Sondereffekte, entspricht der Nettoerfolg CHF 6.1 Millionen anstatt der ausgewiesenen CHF 8.6 Millionen.
2. Die Kennzahlen Performance sowie Agio/Disagio werden nicht ausgewiesen, da der Helvetica Swiss Commercial Fonds nur ausserbörslich kotiert ist.
3. Der TER_{REF} GAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember 2018 liegt diese bei 0.75%.
4. Der TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen 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 31. Dezember 2018 liegt diese bei 1.09%.
5. Die Haltedauer für Geschäftsimmobilien wurde in Übereinstimmung mit der langfristigen Anlagestrategie des Fonds für die Berechnung der latenten Grundstückgewinnsteuern per 30.6.2018 von 0 auf 5 Jahre und per 31.12.2018 von 5 auf 15 Jahre angepasst.

GRUNDSÄTZE DER BERECHNUNG DES INVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes 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 Paragraph 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 SFAMA Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag des Helvetica Swiss Commercial wurde durch die Aufsichtsbehörde am 21. Juli 2016 genehmigt. Ende 2017 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und bei der FINMA eingereicht. Die Anleger wurden entsprechend informiert. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 05. Februar 2018 in Kraft. Die aktuellen Dokumente wurden auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Nebst redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im Wesentlichen folgende Punkte gemäss Publikation vom 13. Dezember 2017:

- _ Wechsel der Depotbank von der Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen, auf die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
- _ Die Erweiterung des Anlegerkreises auf Publikumsanleger.
- _ Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes.
- _ Möglichkeit der Sacheinlage anstatt Geldleistung.
- _ Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise auf zwei Stellen nach dem Komma.
- _ Anpassung der Kommission der Depotbank «pro rata temporis» im Falle einer Kapitalerhöhung sowie einer zusätzlichen Kommission von 0.25% des Bruttobetrages bei Ausschüttungen an die Anleger.
- _ Möglichkeit zur Vornahme von Zwischenausschüttungen.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Wechsel Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode kam es zu dem Wechsel der Depotbank von der Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen, auf die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Wechsel Schätzungsexperte

Peter Pickel wurde durch Silvana Dardikman ersetzt.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Marcel Hug wurde per 1.9.2018 durch Gianni Peduzzi als CFO, Head Corporate Services ersetzt.

Sonstiges

Es sind keine sonstigen wesentlichen Ereignisse bekannt.

BERICHT DES BEWERTERS



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Gartenstrasse 23
8002 Zürich

Zürich, 7. Januar 2019

Helvetica Swiss Commercial Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Bewertung per 31. Dezember 2018

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
106323.1800

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Swiss Commercial gehaltenen 22 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2018 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 der Helvetica Swiss Commercial hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften der Helvetica Swiss Commercial 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 mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2016 und 2018 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2018 wurden die Werte der insgesamt 22 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 427'121'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.60% und 4.60% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.12% und 5.12%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 4.11% respektive nominal 4.63%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden die folgenden zwölf Liegenschaften gekauft:

- 1800 Vevey, Place de la Gare 5;
- 1820 Montreux, Grand Rue 3;
- 4144 Arlesheim, Fabrikmattenweg 2-4;
- 4450 Sissach, Gelterkinderstrasse 30;
- 6023 Rothenburg, Wahligenstrasse 4;
- 6340 Baar, Oberdorfstrasse 2-8d;
- 6830 Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24;
- 8152 Glattbrugg, Europa-Strasse 19;
- 8834 Feusisberg, Chaltenbodenstrasse 6A-F;
- 8852 Altendorf, Zürcherstrasse 103, 104, 106;
- 8856 Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5;
- 9320 Arbon, St. Gallerstrasse 15/17.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 7. Januar 2019
Wüest Partner

Marco Feusi MRICS
Dipl. Arch. HTL; NDS BWI ETHZ
Partner

Silvana Dardikman
BA 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 Oktober 2018.
- 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 0.5 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. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- 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.

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG

Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Commercial

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4, 44 bis 51 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Stephanie Zaugg
Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2019

DEFINITIONEN

Betriebskosten

Mögliche Einnahmen bei Vollvermietung, entspricht dem Total der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen plus Leerstand gemäss Marktmiete. Nebenkosten gemäss Mietverträgen werden nicht berücksichtigt.

Brutto-Soll-Rendite

Die aktuelle Brutto-Soll-Rendite definiert sich als der prozentuale Anteil des aktuellen Soll-Mietertrages gemessen am Marktwert.

Brutto-Ist-Rendite

Die aktuelle Brutto-Ist-Rendite definiert sich als der prozentuale Anteil des aktuellen Ist-Mietertrages gemessen am Marktwert.

Diskontierungssatz

Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Ertragsausfall

Unter Ertragsausfall versteht man die Summe aller Minderungen des Soll-Mietertrages, z.B. durch Leerstand.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substantielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrende Investitionen enthalten sein.

Ist-Mietertrag

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn kein Mietvertrag existiert.

Liegenschaftsqualität

Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Marktmiete / Potenzial

Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder Potenzielles bei Erträgen wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge abgebildet.

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Nettorendite

Die Nettorendite ist das Verhältnis des annuitären Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Mietfläche

Als Mietfläche gilt die Summe der vermieteten und der vermietbaren Flächen.

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträge.

Soll-Mietertrag

Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Mieterträge, inkl. Leerständen zu Marktmiete gemäss unabhängiger Bewertung.

Total Nettoertrag

Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

Vermietungsquote

Prozentualer Anteil des Ist-Ertrages am Soll-Mietertrag.

WAULT

Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT wird in Jahren ausgewiesen. Zu berücksichtigende Nutzungen sind: Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte. Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt. Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind: Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich. Leerstände werden nicht berücksichtigt.

IMPRESSUM

Herausgeber	Helvetica Property Investors AG Gianni Peduzzi CFO, Head Corporate Services +41 43 544 7084 gp@HelveticaProperty.com
Autoren	Hans R. Holdener +41 43 544 7086 hrh@HelveticaProperty.com Gianni Peduzzi +41 43 544 7084 gp@HelveticaProperty.com
Mitwirkung	Frederic Königsegg Hans-Peter Wasser
Redaktion	Helvetica Property Investors AG
Layout und Realisation	LST AG, Luzern
Übersetzung	Hans R. Holdener
Druckerei	Edubook AG, Merenschwand
Auflage	100 Exemplare

Helvetica Swiss Commercial Fonds (HSC)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts
Jahresbericht 2018

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2018

KONTAKT



Investor Relations

Hans R. Holdener

Mobile + 41 79 700 78 78

hrh@HelveticaProperty.com

Ich freue mich,
Sie kennenzulernen!

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans R. Holdener'.



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.

