



Halbjahresbericht 2021

# Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts



## Schlüsselzahlen

**763**

**Gesamtfondsvermögen (Millionen CHF)**

Aufgrund der Ausschüttung eine leichte Reduktion um CHF 7 Mio. gegenüber dem 31.12.2020

**745**

**Bestandesportfolio (Millionen CHF)**

Eine Steigerung um 0.2% gegenüber dem 31.12.2020

**45.7**

**Soll Mietertrag p.a. (Millionen CHF)**

Erhöhung um 0.7% gegenüber dem 31.12.2020

**94.8**

**Vermietungsstand (%)**

Der Vermietungsstand konnte gegenüber dem 31.12.2020 um 0.2 Prozentpunkte gesteigert werden

**4.1**

**Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)**

Die gewichtete Restlaufzeit sank gegenüber dem 31.12.2020 um 0.4 Jahre

**31.3**

**Fremdfinanzierungsquote (%)**

Ein Anstieg von 0.8 Prozentpunkten gegenüber dem 31.12.2020

**112.99**

**Inventarwert pro Anteil (CHF)**

Konnte seit 31.12.2020, bereinigt um die Ausschüttung, um 2.7% gesteigert werden

**5.8**

**Brutto-IST-Rendite (%)**

Konnte dank erfolgreichen Vermietungen stabil gehalten werden

**2.7**

**Anlagerendite (%)**

Leicht tiefer als im ersten Halbjahr 2020

**4.7**

**Ausschüttungsrendite 2020 (%)**

Ein Anstieg um 0.6 Prozentpunkte gegenüber 2019

**5.10**

**Ausschüttung pro Anteil (CHF)**

Eine Steigerung um 2% gegenüber 2019

**117.50**

**Börsenkurs pro Anteil (CHF)**

Performance seit 31.12.2020, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, 12.8%

# Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen .....	2
Kennzahlen .....	5
Das Halbjahr in Kürze .....	6
Portfoliobericht .....	7
Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021 .....	11
Vermögensrechnung .....	12
Erfolgsrechnung .....	13
Anhang .....	14
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes .....	20
Bericht des Schätzungsexperten .....	21
Bericht der Prüfgesellschaft .....	24
Organisation .....	25
Sonstige Informationen an die Anleger .....	26
Impressum .....	27

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

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2021

adidas  
OUTLET

Reebok  
OUTLET

Villaggio  
del  
gioco

IN GRAM  
MICRO

Golf

Golfers Paradise

Shop

adidas

Reebok

adidas

## Kennzahlen

Eckdaten			Anhang	per 30.06.2021	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Valorennummer				33550793	33550793	33550793
Erstliberierung				09.12.2016	09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl			0	0	1 563 426
Anteile im Umlauf	Anzahl			4 342 851	4 342 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl			0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF			112.99	115.17	112.71
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%			3.75	3.82	4.01
Vermögensrechnung				per 30.06.2021	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1		745 333 000	743 946 000	628 944 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF			763 434 088	770 131 664	654 729 403
Fremdfinanzierungsquote*	%			31.26	30.48	20.87
Fremdkapitalquote*	%			35.72	35.05	25.24
Restlaufzeit Fremdfinanzierung*	Jahre	8		0.74	0.96	1.39
Verzinsung Fremdfinanzierung*	%	8		0.37	0.43	0.56
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF			490 720 324	500 184 280	489 475 302
Erfolgsrechnung				per 30.06.2021	per 30.06.2020	per 30.06.2019
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF			20 712 637	18 175 247	12 936 361
Nettoerfolg	CHF			14 425 403	12 622 387	9 995 884
Mietausfallrate*	%			6.00	7.05	6.75
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)*	Jahre			4.10	4.20	4.50
Unterhalt und Reparaturen	CHF			880 150	929 864	1 457 705
Betriebsgewinnmarge*	%			71.92	71.63	75.03
Rendite und Performance				per 30.06.2021	per 30.06.2020	per 30.06.2019
Ausschüttung	CHF	12		n/a	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12		n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite*	%	12		n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote*	%	12		n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%			2.54	2.52	2.89
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%			1.73	2.06	2.75
Performance*	%			12.78	-6.90	6.47
Anlagerendite*	%			2.65	2.83	2.98
Agio/Disagio*	%			3.99	-0.70	5.44
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV*	%			0.99	1.03	0.62
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV	%			1.53	1.43	0.85
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV*	%			1.54	1.27	0.83

\* Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" der SFAMA vom 13. September 2016 berechnet. Die Mietausfallrate gemäss SFAMA ist per 30. Juni 2021 6.0%. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 7.2%. Würden die Covid-19-Rückstellungen ebenfalls eingerechnet, läge die Mietausfallrate bei 9.8%.

Eigenkapitalrendite (ROE), Rendite des investierten Kapitals (ROIC), Performance und Anlagerendite wurden für sechs Monate (01.01. bis 30.06.) berechnet und nicht annualisiert.

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung wurde per Jahresende 2020 angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls an die neue Gliederung angeglichen.

Die Anteile des HSC Fund sind seit dem 11.11.2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Vorher wurden die Kennzahlen basierend auf ausserbörslichen Kursen berechnet.

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

## Das Halbjahr in Kürze

Der Helvetica Swiss Commercial Fund konnte im ersten Halbjahr 2021 diverse Vermietungserfolge verzeichnen. Das Portfolio umfasst per 30. Juni 35 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von 310'442 Quadratmetern.

Obwohl im ersten Halbjahr keine Zukäufe getätigt wurden, verzeichnet das Portfolio eine leichte Steigerung des Marktwerts von 743.9 Millionen Schweizer Franken auf 745.3 Millionen Schweizer Franken. Dies entspricht einem Anstieg von 0.2 Prozent, der sich mehrheitlich auf dediziertes Asset Management zurückführen lässt. Ziel ist es, die Vermietungsquote stetig zu erhöhen und durch kostenbewusste Investitionen die Attraktivität des Fonds-Portfolios weiter zu steigern.

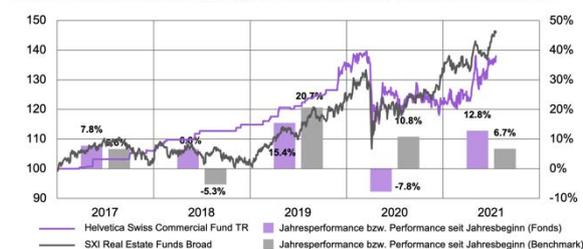
Folgende Vermietungserfolge wurden dadurch im ersten Halbjahr erzielt: in Arbon konnte eine Liegenschaft mit Ausnahme von wenigen Parkplätzen voll vermietet werden. In Goldach schloss der Fonds einen Mietvertrag über fünf Jahre für eine 1'469 Quadratmeter grosse Gewerbefläche ab, während in Baden-Dättwil eine Fläche für 15 Jahre vermietet werden konnte. Zudem wurde eine 1'268 Quadratmeter grosse Bürofläche in Zürich für fünf Jahre vermietet. Dadurch ist auch diese Liegenschaft, bis auf wenige Parkplätze, komplett vermietet. Am 29. April 2021 zahlte der HSC Fund seine vierte Ausschüttung an die Anleger aus. Diese stieg um 2 Prozent von 5.00 Schweizer Franken (per 31. Dezember 2019) auf 5.10 Schweizer Franken pro Anteil (per 31. Dezember 2020). Die entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.7 Prozent.

### Performance und Ausblick

Im vergangenen Halbjahr stieg der Börsenkurs des HSC Fund von 109.00 Schweizer Franken auf 117.50 Schweizer Franken pro Anteil (per 30. Juni 2021). Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttung einer Performance von 12.8 Prozent. Per 30. Juni 2021 betrug die Prämie 4 Prozent, während per 31. Dezember 2020 noch ein Abschlag auf dem Nettoinventarwert von -5 Prozent zu verzeichnen war.

### Netto-Performance<sup>(1)</sup>

Netto-Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Netto-Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
Fonds	12.78%	2.71%	8.31%	11.76%	22.34%	-	37.96%
Benchmark	6.73%	5.73%	6.28%	20.24%	38.74%	-	46.17%

Mit Blick auf den Kapitalmarkt und im Falle von attraktiven Kaufgelegenheiten soll das Portfolio selektiv mit hochwertigen Liegenschaften weiter ausgebaut werden. Dabei stehen Nutzungen wie Büro und Gewerbe sowie gemischt genutzte kommerzielle Liegenschaften im Vordergrund. Weiterhin ist keine Kapitalerhöhung im Berichtsjahr 2021 geplant.

## Portfoliobericht

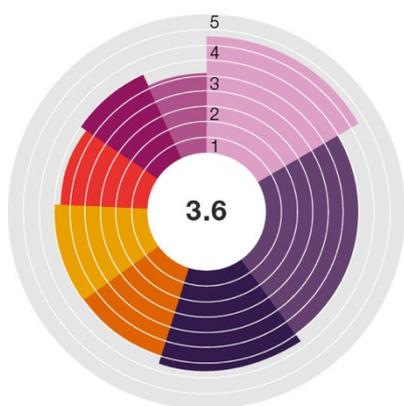
Die Ertragssituation des Fonds wurde durch diverse Vermietungserfolge weiter verbessert und der Vermietungsstand erhöht. Zum Stichtag des Berichtes umfasst das Portfolio 35 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von 310'442 Quadratmetern und einem Marktwert von rund 745 Millionen Schweizer Franken.

Im ersten Halbjahr konnte der Vermietungsstand gegenüber dem 31. Dezember 2020 von 94.6 auf 94.8 Prozent erhöht werden. Der Marktwert stieg um 0.2 Prozent von 743.9 Millionen Schweizer Franken auf 745.3 Millionen Schweizer Franken.

Ausschlaggebend dafür war eine Senkung der Diskontierungssätze von 3.82 Prozent um 0.07 Prozentpunkte auf 3.75 Prozent gepaart mit Vermietungserfolgen und Investitionen.

Die Soll-Mietzinseinnahmen betragen 45.7 Millionen Schweizer Franken, was einer Brutto-Soll-Rendite von 6.2 Prozent entspricht. Die Brutto-Ist-Rendite blieb gegenüber Ende 2020 mit 5.8 Prozent stabil. Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner AG liegt unverändert bei 3.6.

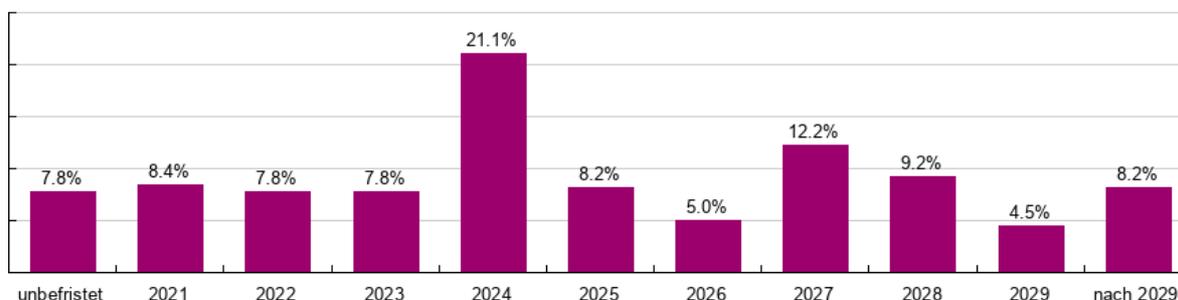
Die durchschnittliche Mietvertragsdauer sank in der Berichtsperiode von 4.5 Jahren per 31. Dezember 2020 auf 4.1 Jahre per 30. Juni 2021. Das Ziel ist es, die auslaufenden Verträge so schnell wie möglich zu verlängern, um dem Portfolio noch mehr Stabilität zu geben.



	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.6</b>	
<b>Lage</b>	<b>3.8</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.3	41
Mikrolage	3.5	59
<b>Objekt</b>	<b>3.6</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.8	38
Standard	3.5	32
Zustand	3.5	30
<b>Investment</b>	<b>3.4</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	3.3	42
Verkäuflichkeit	3.5	42
Ertragsrisiko	3.1	16

Note: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Mietvertragsdauer



## Markteinschätzung

Wir beobachten, dass die Mehrheit der Immobilien-Investoren ihre Akquisitionsziele beibehalten, weshalb der Transaktionsmarkt beim tiefen Zinsniveau und einem grossen Anlagebedarf in Immobilien weiterhin kompetitiv bleibt.

Der HSC Fund investiert in hochwertige Gewerbeliegenschaften in Schweizer Wachstumsregionen und ist auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet. Das Fondsportfolio zeichnet sich durch qualitativ hochwertige Immobilien an guten Standorten mit hohem Vermietungsstand aus.

Im ersten Halbjahr wurden keine neuen Liegenschaften erworben, da der Hauptfokus auf den Tätigkeiten des Asset Managements lag. Ziel ist es, die Vermietungsquote stetig zu erhöhen und durch kostenbewusste Investitionen die Attraktivität des Fonds-Portfolios weiter zu steigern. Dadurch konnten konkrete Erfolge und Neuvermietungen verzeichnet werden.

## Vermietungserfolge

Im ersten Halbjahr trugen folgende Asset Management Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Fonds bei:

### Arbon, Industriestrasse 23

Es konnte ein Mietvertrag für eine Fläche von 760 Quadratmetern für zehn Jahre zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden. Der jährliche Nettomietzins liegt bei 43'000 Schweizer Franken.

Dadurch ist die Liegenschaft, mit Ausnahme von wenigen Parkplätzen, voll vermietet. Zudem hat ein aktueller Mieter aus der Entwicklung und Produktion von Stahl- und Edelstahlprofilen seinen Mietvertrag für 1'115 Quadratmeter Gewerbefläche bis 30. Juni 2024 zu den bestehenden Konditionen verlängert.

### Goldach, Blumenfeldstrasse 16

Eine 1'469 Quadratmeter grosse Gewerbefläche konnte per 1. April 2021 zu marktüblichen Konditionen von CHF 100'000 Schweizer Franken jährlich neu für fünf Jahre vermietet werden.

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

Per 1. Mai 2021 wurden 450 Quadratmeter Bürofläche an einen neuen Mieter aus der IT-Branche vermietet. Die Mietvertragslaufzeit beträgt fünf Jahre mit Verlängerungsoptionen und wurde zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen (Jahresnettomiete 81'800 Schweizer Franken).

**Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5**

Der Fondsleitung gelang ein Neuabschluss eines Mietvertrages in Baden-Dättwil. Per 1. Oktober 2021 wird eine 570 Quadratmeter grosse Bürofläche zu einer Jahresnettomiete von 98'600 Schweizer Franken an ein Unternehmen aus der Elektro-Branche vermietet. Der Mietvertrag läuft über 15 Jahre.

**Zürich, Max-Högger-Strasse 6**

Die 1'268 Quadratmeter grosse Bürofläche wurde neu zu marktüblichen Konditionen und einer Jahresnettomiete von 289'800 Schweizer Franken für eine Laufzeit von fünf Jahren vermietet. Der Vertrag läuft ab 1. Juli 2021. Die Liegenschaft ist bis auf wenige Parkplätze komplett vermietet.

**Dietikon, Riedstrasse 1**

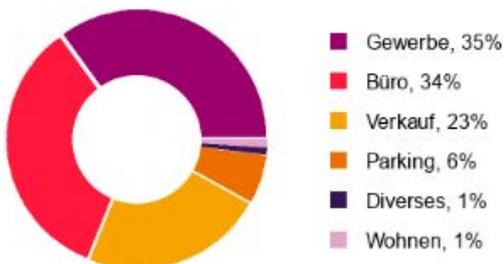
Mehrere kleine Büroflächen konnten an diverse Mieter mit jeweils einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren neu vermietet werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von insgesamt 464 Quadratmetern.

**Glattbrugg, Europa-Strasse 19**

Ein derzeitiger Mieter hat seinen Vertrag um weitere drei Jahre verlängert. Er mietet 343 Quadratmeter Bürofläche, 157 Quadratmeter Gewerbefläche sowie knapp 1'000 Quadratmeter Lagerfläche zu einer Jahresnettomiete von 213'300 Schweizer Franken.

**Mietertrag nach Hauptnutzung**

(Soll-Miete)



**Geografische Aufteilung**

(Marktwerte)





arbonia  
prolux

  
Ausgenommen  
Berechtigte

LKW  
Verkehr  
P  
BKM

Arbon, Industriestrasse 23

## Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021

Im ersten Halbjahr wurden keine Transaktionen durchgeführt. Das Gesamtfondsvermögen sank aufgrund der Ausschüttung leicht auf 763 Millionen Schweizer Franken.

Per Ende Juni resultiert der NAV bei 112.99 Schweizer Franken pro Anteil, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung von 5.10 Schweizer Franken je Anteil einer Anlagerendite von 2.65 Prozent entspricht. Die Eigenkapitalrendite beträgt 2.54 Prozent.

Im ersten Halbjahr 2021 blieb die TER<sub>REF</sub>GAV mit 0.99 Prozent stabil (TER<sub>REF</sub>GAV 2020 bei 0.99 Prozent). Die Fondsleitung ist bestrebt, die TER in Zukunft zu senken, und hat deswegen das interne Monitoring ausgebaut.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt Ende Juni über 763 Millionen Schweizer Franken. Die Marktwerte betragen 745 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 744 Millionen Schweizer Franken), die flüssigen Mittel 6 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 15 Millionen Schweizer Franken), die sonstigen Vermögenswerte knapp 10 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 11 Millionen Schweizer Franken) und die Anteile an anderen Immobilienfonds 2 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr keine).

Der Anstieg des Portfoliomarktwertes erklärt sich durch aktivierte Anlagekosten und Investitionen im Umfang von 2 Millionen Schweizer Franken und Abwertungen im Umfang von 0.6 Millionen Schweizer Franken.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 256 Millionen Schweizer Franken und Liquidationssteuern von 17 Millionen Schweizer Franken resultiert ein Nettofondsvermögen von 491 Millionen Schweizer Franken.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 31.3 Prozent unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 33.3 Prozent.

### Erfolgsrechnung

Mit dem Portfolio konnten im ersten Halbjahr 2021 Mietzinseinnahmen von 20.7 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 18.1 Millionen Schweizer Franken) erzielt werden. Dieser Anstieg erklärt sich durch die Zukäufe 2020, die nun erstmals für die ganze Periode erfolgswirksam waren. Im Total fielen Aufwendungen von 7.0 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 5.8 Millionen Schweizer Franken) an.

In den "realisierten Kapitalgewinnen" sind Gewinne aus Wertschriftenverkäufen enthalten (erstes Halbjahr 2021 0.4 Millionen Schweizer Franken, erstes Halbjahr 2020 10'000 Schweizer Franken).

Über das gesamte Portfolio wurden unter der Position "nicht realisierte Kapitalgewinne" eine Abwertung auf dem Portfolio von 0.6 Millionen Schweizer Franken und nicht realisierte Wertschriftengewinne von 0.2 Millionen Schweizer Franken erfasst, während in der gleichen Periode im Vorjahr Aufwertungen auf dem Portfolio von 2.8 Millionen Schweizer Franken erzielt wurden.

# Vermögensrechnung

in CHF

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		6 332 374	15 289 603
<b>Grundstücke</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	745 333 000	743 946 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>745 333 000</b>	<b>743 946 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		2 113 100	0
Sonstige Vermögenswerte		9 655 614	10 896 061
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>763 434 088</b>	<b>770 131 664</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-199 750 000	-189 700 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-13 197 279	-16 752 242
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-212 947 279</b>	<b>-206 452 242</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-33 250 000	-37 050 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-9 800 000	-11 474 307
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-43 050 000</b>	<b>-48 524 307</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-255 997 279</b>	<b>-254 976 549</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		507 436 809	515 155 114
Geschätzte Liquidationssteuern		-16 716 485	-14 970 834
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>490 720 324</b>	<b>500 184 280</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>4 342 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>112.99</b>	<b>115.17</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		500 184 280	489 475 302
Ausschüttung	12	-22 148 540	-21 714 255
Gesamterfolg		12 684 584	32 423 233
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>490 720 324</b>	<b>500 184 280</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Negativzinsen		-1 025	0
Mietzinseinnahmen		20 655 943	18 118 553
Baurechtszinseinnahmen		56 694	56 694
Sonstige Erträge		665 330	224 924
<b>Total Erträge</b>		<b>21 376 942</b>	<b>18 400 171</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-470 801	-395 752
Baurechtszinsen		-122 478	-123 356
Unterhalt und Reparaturen		-880 150	-929 864
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-1 318 140	-523 481
Verwaltungsaufwand		-220 930	-205 000
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftssteuer		-236 403	-89 165
Gewinn- und Kapitalsteuer		0	-801
Schätzungs- und Prüfaufwand		-158 758	-182 579
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	11	-2 682 653	-2 298 991
die Depotbank	11	-118 134	-176 874
die Immobilienverwaltung	11	-548 148	-436 539
der Market Maker	11	-25 000	-25 000
Sonstige Aufwendungen		-169 945	-390 383
<b>Total Aufwand</b>		<b>-6 951 539</b>	<b>-5 777 784</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>14 425 403</b>	<b>12 622 387</b>
Realisierte Kapitalgewinne		419 038	10 000
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>14 844 441</b>	<b>12 632 387</b>
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne		-414 206	2 769 531
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 745 651	-2 140 346
<b>Gesamterfolg</b>		<b>12 684 584</b>	<b>13 261 572</b>

# Anhang

## 1. Inventar

### Inventar der Liegenschaften

Adresse	Eigentumsverhältnis	Total Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksflä- che in m <sup>2</sup>	Erstellungs- jahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	Alleineigentum	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, St. Gallerstrasse 15	Alleineigentum	9 870	7 460	1993		01.07.2020
Arbon, Industriestrasse 23	Alleineigentum	22 429	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arlesheim, Fabrikmattenweg 2/4	Alleineigentum im Baurecht	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2-8d	Stockwerkeigentum	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	Alleineigentum	23 741	16 700	1938	2016, 2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	Alleineigentum	4 699	3 807	2003		01.10.2017
Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24	Stockwerkeigentum	4 182	1 874	1995		01.07.2018
Dättwil AG, Täferstrasse 3/5	Alleineigentum	5 151	4 090	2002		26.09.2017
Dietikon 1, Riedstrasse 1	Alleineigentum	11 294	7 717	1980	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Alleineigentum	4 335	6 992	1967, 2010	2010	01.01.2020
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Alleineigentum	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	Alleineigentum	9 526	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	Alleineigentum	6 610	3 897	1961	1991	12.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Alleineigentum	12 139	13 320	1983/1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	Alleineigentum im Baurecht	28 015	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Alleineigentum im Baurecht	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	Alleineigentum	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux 2, Grand-Rue 3	Stockwerkeigentum	4 179	5 897	2000		01.07.2018
Münchwilen TG, Murgtalstrasse 20	Alleineigentum	12 761	10 407	1993		15.12.2016
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Alleineigentum	8 261	6 287	1928	2009, 2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahigenstrasse 4	Alleineigentum	5 716	15 156	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Stockwerkeigentum	12 172	6 667	2004 / 2005	2017	01.03.2018
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Alleineigentum	1 695	2 392	2006		01.07.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Alleineigentum	7 607	3 289	1987 / 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	Alleineigentum	8 241	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	Alleineigentum	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Alleineigentum	12 575	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	Alleineigentum	7 326	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110	Alleineigentum im Baurecht	9 555	16 094	2009	2017	29.04.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	Alleineigentum	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Alleineigentum	4 000	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Alleineigentum	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	Alleineigentum	8 944	3 574	1975		01.05.2017
Zuzwil SG, Herbergstrasse 11	Alleineigentum	6 383	5 101	1993/1995		01.10.2017
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>310 442</b>	<b>307 319</b>			
<b>davon im Baurecht</b>		<b>48 997</b>	<b>42 930</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>24 583</b>	<b>25 930</b>			
Ertragsminderungen Covid-19						
<b>Zwischentotal</b>		<b>310 442</b>	<b>307 319</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal der Grundstücke</b>		<b>310 442</b>	<b>307 319</b>			

Die zwei Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der HSC Fund per 30.06.21 regulatorisch 34 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertag (Soll), Umsatz- mieten, Bau- rechtszinsen			Bruttoerträge (Mietzins- einnahmen)		Brutto-Ist-Ren- dite p.a.	Vermietungs- stand
		Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle	Bruttoerträge	Brutto-Ist-Ren- dite p.a.			
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %	
28 172 904	28 420 000	802 807	-60 256	7.51%	742 551	5.21%	92.3%	
40 496 094	39 470 000	1 234 152	-51 395	4.16%	1 182 757	6.10%	97.5%	
26 219 618	26 470 000	726 348	-19 473	2.68%	706 876	5.51%	99.6%	
13 857 529	12 550 000	500 000	0	0.00%	500 000	7.97%	100.0%	
23 063 036	22 510 000	577 711	-7 428	1.29%	570 283	5.11%	99.1%	
18 247 283	18 240 000	604 019	-18 228	3.02%	585 792	6.54%	98.7%	
14 582 821	14 880 000	438 724	-63 274	14.42%	375 450	5.84%	97.4%	
9 730 788	10 190 000	354 816	-83 208	23.45%	271 608	6.15%	88.4%	
17 610 559	17 680 000	576 038	-60 493	10.50%	515 545	5.83%	89.3%	
36 180 645	37 320 000	1 054 653	-21 053	2.00%	1 033 600	5.42%	96.3%	
4 276 630	5 293 000	376 665	0	0.00%	376 665	5.73%	100.0%	
13 313 594	13 140 000	143 305	0	0.00%	143 305	5.41%	100.0%	
32 429 258	36 140 000	1 087 343	-113 015	10.39%	974 327	5.35%	88.8%	
13 012 403	14 220 000	467 288	-60 482	12.94%	406 805	5.77%	87.4%	
13 112 148	12 290 000	424 086	-28 746	6.78%	395 339	7.04%	97.8%	
43 999 838	49 220 000	1 912 445	-60 377	3.16%	1 852 068	7.73%	98.8%	
27 951 347	26 810 000	816 716	0	0.00%	816 716	6.09%	100.0%	
24 134 822	27 270 000	816 539	-10 912	1.34%	805 627	5.90%	98.5%	
25 923 122	26 370 000	642 995	-40 350	6.28%	602 645	4.84%	99.3%	
13 756 748	10 410 000	613 040	-162 579	26.52%	450 462	8.57%	72.7%	
13 269 600	14 020 000	355 506	-19 887	5.59%	335 618	4.70%	91.6%	
19 025 131	17 830 000	746 523	0	0.00%	746 523	8.54%	100.0%	
32 198 736	26 700 000	911 427	-449 756	49.35%	461 671	3.93%	57.8%	
4 576 793	4 142 000	172 894	-67 521	39.05%	105 373	5.10%	60.8%	
16 132 805	15 270 000	500 000	0	0.00%	500 000	6.55%	100.0%	
30 588 289	39 070 000	1 068 446	-34 778	3.25%	1 033 669	5.34%	97.3%	
17 040 842	17 660 000	494 750	0	0.00%	494 750	5.60%	100.0%	
13 965 487	14 270 000	365 876	0	0.00%	365 876	5.13%	100.0%	
28 875 906	31 210 000	715 000	0	0.00%	715 000	5.19%	100.0%	
31 649 821	31 290 000	906 824	0	0.00%	906 824	5.72%	100.0%	
8 770 200	8 965 000	314 283	-100 283	31.91%	214 000	4.77%	100.0%	
8 326 994	9 183 000	287 647	0	0.00%	287 647	6.28%	100.0%	
17 671 632	19 710 000	399 795	0	0.00%	399 795	4.06%	100.0%	
29 888 417	35 510 000	1 014 863	-6 447	0.64%	1 008 416	5.71%	99.8%	
11 601 112	11 610 000	418 703	-114 609	27.37%	304 094	5.82%	95.5%	
<b>723 652 953</b>	<b>745 333 000</b>	<b>22 842 228</b>	<b>-1 654 548</b>	<b>7.24%</b>	<b>21 187 679</b>	<b>5.81%</b>	<b>94.8%</b>	
<b>117 458 536</b>	<b>119 870 000</b>	<b>4 135 985</b>	<b>-60 377</b>	<b>1.46%</b>	<b>4 075 608</b>			
<b>90 915 682</b>	<b>85 770 000</b>	<b>2 486 949</b>	<b>-580 741</b>	<b>23.35%</b>	<b>1 906 207</b>			
			-585 974	2.57%				
<b>723 652 953</b>	<b>745 333 000</b>	<b>22 842 228</b>	<b>-2 240 522</b>	<b>9.81%</b>	<b>20 601 706</b>			
					110 931			
<b>723 652 953</b>	<b>745 333 000</b>				<b>20 712 636</b>			

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

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	1 959 069	2 113 100

**Anlagen**

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2021	31.12.2020
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	2 113 100	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	745 333 000	743 946 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>747 446 100</b>	<b>743 946 000</b>

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

Keine

**Verkäufe**

Keine

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

Keine

**4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Per 30. Juni hält der Fonds 100 Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich. Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten.

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

Mieter	Jahresmiete in %
AMAG Automobil und Motoren AG	6.2
Precision Surfacing Solutions GmbH	6.1
<b>Total</b>	<b>12.3</b>

**6. Angaben über Derivate**

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

**7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahre und nach fünf Jahren**

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
1 bis 5 Jahre	33'250'000	37'050'000
> 5 Jahre	0	0

## 8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	0.42%	27'000'000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.17%	500'000	01.02.2016	10.02.2025
Festhypothek	1.45%	5'750'000	01.01.2017	31.12.2022
Festvorschuss	1.15%	3'800'000	01.07.2021	30.06.2022
Festvorschuss	0.65%	17'750'000	15.12.2016	31.12.2021
Festvorschuss	0.45%	1'000'000	31.12.2019	31.12.2021
Festvorschuss	0.49%	20'000'000	02.09.2019	31.12.2021
Festvorschuss	0.29%	12'000'000	01.07.2021	30.09.2021
Festhypothek	1.00%	3'100'000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.00%	4'300'000	30.06.2016	30.09.2021
Festvorschuss	0.12%	30'000'000	01.07.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.07.2021	31.08.2021
Festvorschuss	0.29%	23'000'000	01.07.2021	31.08.2021
Festvorschuss	0.09%	31'800'000	25.06.2021	14.08.2021
Festvorschuss	0.29%	10'300'000	01.05.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.29%	12'600'000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	29.06.2021	28.07.2021
<b>Total</b>		<b>233'000'000</b>		

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.12%	30'000'000	01.04.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.29%	23'000'000	01.04.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.65%	12'000'000	30.04.2018	30.06.2021
Festvorschuss	0.29%	12'600'000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	27.05.2021	28.06.2021
Festvorschuss	0.09%	37'900'000	26.05.2021	25.06.2021
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.05.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.29%	12'600'000	27.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	27.04.2021	26.05.2021
Festvorschuss	0.09%	37'900'000	26.04.2021	25.05.2021
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.04.2021	30.04.2021
Festvorschuss	0.55%	10'300'000	12.06.2018	30.04.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	26.03.2021	26.04.2021
Festvorschuss	0.09%	37'900'000	26.03.2021	25.04.2021
Festvorschuss	0.35%	30'000'000	01.01.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.03.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.29%	23'000'000	01.01.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.09%	37'900'000	26.02.2021	25.03.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	26.02.2021	25.03.2021
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.02.2021	28.02.2021
Festvorschuss	0.09%	37'900'000	29.01.2021	25.02.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	26.01.2021	25.02.2021
Festvorschuss	0.29%	12'500'000	01.01.2021	31.01.2021
Festvorschuss	0.09%	37'900'000	30.12.2020	28.01.2021
Festvorschuss	0.29%	17'600'000	24.12.2020	25.01.2021

## 9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Zuschlag zum NAV	2.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

## 11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	–	1.50%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	2.41%	–	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25%	0.02%	0.25%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 25'000	CHF 50'000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.65%	2.62%	Bruttomietzinseinnahmen

## 12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von 22.1 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was 5.10 Schweizer Franken pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Börsenkurs von 4.7 Prozent entsprach. Somit lag die gesamte Ausschüttung um 0.10 Schweizer Franken respektive 2 Prozent höher als im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote betrug 83.2 Prozent. Das Ex-Datum war der 27. April 2021 und die Ausschüttung erfolgte am 29. April 2021.

## 13. Informationen zur Covid-19-Pandemie

Die Immobilien des HSC Fund erwiesen sich in der Covid-19-Krise als widerstandsfähig. Beim HSC Fund, der nach wie vor praktisch keine Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, war im ersten Halbjahr 2021 wie auch im Frühjahreslockdown 2020 rund ein Drittel des Soll-Mietertrags direkt von Covid-19 Massnahmen betroffen.

Die Fondsleitung schätzte den durch Ausfälle gefährdeten Mietzinsbetrag auf ungefähr 0.9 Millionen Schweizer Franken. Diese Schätzung war zu hoch. Die Erfolgsrechnung wurde im ersten Halbjahr mit 0.6 Millionen Schweizer Franken als Ertragsminderung unter den Mietzinseinnahmen belastet. Die gewährten Mietzinsreduktionen im ersten Halbjahr 2021 belaufen sich auf unter 3% der Soll-Mieterträge des Fonds, wobei keine vollständigen Mietzinsverluste gewährt wurden. Erfreulich ist zudem die Tatsache, dass bis zum heutigen Tag keine Mieterkonkurse oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Covid-19 zu verzeichnen sind. Zudem wurden im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten offengelegt.

## 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

## 15. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

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

Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	87 691 963	76 745 870	10 946 093
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskonto für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 743 891	3 743 891	0
Höhe des Rückstellungskonto für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

## Allgemeines

Der realisierte Erfolg aus Verkäufen von Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften wird neu unter der Position realisierte Kapitalgewinne / -verluste gezeigt, während die unrealisierten Erfolge aus der stichtagsbezogenen Wertanpassung von Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften neu unter der Position unrealisierte Kapitalgewinne / -verluste gezeigt werden (bisher in sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen). Zudem wurde die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung per Jahresende 2020 angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls an die neuen Gliederungen angeglichen.

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

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

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

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

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen

geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss 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 offen stehenden 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 von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

# Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 16. Juli 2021

Helvetica Swiss Commercial Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2021

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2100

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 35 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2021 bewertet.

## Bewertungsstandards

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

## Definition des Marktwertes

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

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

## Bewertungsmethode

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

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

#### Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2018 bis 2021 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 30. Juni 2021 wurden die Werte der insgesamt 35 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 745'333'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.25% und 4.35% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.77% und 4.87%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.75% respektive nominal 4.27%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 haben keine Veränderungen stattgefunden.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 16. Juli 2021

Wüest Partner AG



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



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

## Anhang: Bewertungsannahmen

### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2021.
- 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.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# Bericht der Prüfgesellschaft

## Bericht über die Review

des Halbjahresabschlusses an den Verwaltungsrat der Helvetica Property Investors AG

Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresabschlusses (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 5, 12-20 und 25-26) des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund für die den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den Halbjahresabschluss ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Halbjahresabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Halbjahresabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem Halbjahresabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Halbjahresabschluss nicht mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt übereinstimmt.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Erik Ganz

Zürich, 17. August 2021

---

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

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

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsführung</b>	Michael Müller, CEO bis 31.10.2021 Hans R. Holdener, CIO bis 31.10.2021, CEO ab 01.11.2021 Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management Peer Kocur, Head Investment Management
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied bis 31.10.2021 Theodor Härtsch, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
<b>Prüfungsgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungs-experten</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG, die Régimo Lausanne SA und an die Regimo Bern AG. delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

## Sonstige Informationen an die Anleger

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Commercial Fund 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 Richtlinie für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

### Wechsel im Verwaltungsrat

Hans R. Holdener wird per 31. Oktober 2021 aus dem Verwaltungsrat zurücktreten. Die Suche nach einer Nachfolgerin wurde gestartet.

### Wechsel in der Geschäftsleitung

Per 1. November 2021 übernimmt Hans R. Holdener, CIO, die Aufgaben und Verantwortungsbereiche als Chief Executive Officer. Der bisherige CEO Michael Müller wird per 31. Oktober 2021 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen ausscheiden.

# Impressum

## **Herausgeber**

Helvetica Property Investors AG  
Peter R. Vogel  
CFO, Head Finance and Corporate Services  
+41 43 544 70 80  
prv@helvetica.com

## **Redaktion**

Helvetica Property Investors AG

**Haben Sie Fragen? Bitte wenden Sie sich an uns.**

## **Investor Relations**

Hans R. Holdener  
Chief Investment Officer  
+41 43 544 70 80  
hrh@helvetica.com

Salman Baday  
Head Sales (Schweiz)  
+41 43 544 70 80  
sb@helvetica.com

## **Asset Management**

Lucas Schlageter  
Head Asset Management  
+41 43 544 70 80  
ls@helvetica.com

## **Investment Management**

Peer Kocur  
Head Investment Management  
+41 43 544 70 80  
pk@helvetica.com

**Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich  
T + 41 43 544 70 80  
Helvetica.com

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