

Jahresbericht 2023

Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds
schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement	6
Nachhaltigkeit.....	14
Kommentar zum Finanzbericht.....	20
Vermögensrechnung	21
Erfolgsrechnung	22
Anhang	23
Bewertungsbericht.....	33
Bericht der Prüfgesellschaft.....	36
Organisation	38
Informationen an die Anleger	39

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023

Valoren-Nr.: 33550793

Helvetica.com



Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2023	per 31.12.2022
Valorennummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	-
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 342 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		114.80	117.19
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.48 / 4.78	3.45 / 4.49
Vermögensrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	719 930 000	756 152 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		737 257 548	774 565 608
Fremdkapitalquote ²⁾	%		32.38	34.29
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.61	0.48
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	1.94	1.29
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		498 565 182	508 955 525
Erfolgsrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		42 395 782	42 742 033
Nettoertrag	CHF		27 485 105	29 302 060
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ²⁾	Jahre		3.73	3.72
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 663 763	1 530 461
Soll-Mietertrag p.a. ³⁾	CHF		43 908 665	45 540 896
Brutto-Soll-Rendite	%		6.07	6.02
Brutto-Ist-Rendite	%		5.79	5.73
Kennzahlen gemäss AMAS ²⁾			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Anlagerendite	%		2.64	5.83
Ausschüttungsrendite	%	12	7.06	5.46
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	5.35	5.35
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	83.66	79.29
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		2.52	5.56
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		2.22	3.75
Agio / Disagio	%		-33.97	-16.38
Kurs pro Anteil	CHF		75.80	98.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		72.54	71.67
Fremdfinanzierungsquote	%		26.84	28.74
Mietzinsausfallrate	%	1	6.23	5.63
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.96	0.94
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.92	1.58
Performance	%		-18.20	-10.81

¹⁾ Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 116.04 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 503 944 221.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

³⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag. Per Berichtsdatum sind 94.8 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

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

Portfoliomanagement

Der Helvetica Swiss Commercial Fund war auch im Jahr 2023 stabil und erfolgreich unterwegs. Der Vermietungsstand per Ende 2023 befindet sich weiterhin auf hohem 95 %. Zwei Verkäufe über Verkehrswert führten zu einer Reduktion der Fremdfinanzierungsquote auf unter 27 %. Der WAULT des HSC Fund konnte im Vergleich zum Vorjahr dank diverser Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen stabil bei 3.7 Jahren gehalten werden. Der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich insgesamt um rund 5 %, einerseits durch zwei Verkäufe im Umfang von CHF 24 Mio., andererseits durch eine marktbedingte Abwertung des Bestandsportfolios von unter 2 % gegenüber dem Vorjahr.

Kurzbericht

Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der HSC Fund im Geschäftsjahr 2023 Beständigkeit. Leerstände und WAULT konnten gegenüber dem Vorjahr dank Neu- und Wiedervermietungen sowie diverser Vertragsverlängerungen stabil gehalten werden. Die Mieterträge verblieben insgesamt trotz Verkäufen auf dem Niveau des Vorjahrs, insbesondere aufgrund der hohen Indexierungsquote, die Anpassungen bei den Bestandsmieten ermöglichte.

Infolge einer marktbedingten Bewertungskorrektur (-1.7 %) und von zwei Immobilienverkäufen im Umfang von CHF 24 Mio. sank der Verkehrswert des Bestandsportfolios um 5 % von CHF 756 Mio. auf rund CHF 720 Mio.

Die Brutto-Soll-Rendite des Portfolios per 31. Dezember 2023 beträgt nach den neuesten Bewertungsanpassungen 6.1 %, die Brutto-Ist-Rendite 5.8 %.

Im Jahr 2023 wurden im HSC Fund insgesamt Miet- und Baurechtszinseinnahmen von CHF 42 Mio. generiert, die somit im Rahmen des Vorjahrs liegen. Zudem konnten dank der hohen Indexierungsquote von 95 % annualisierte Mietzinsanpassungen von CHF 0.8 Mio. realisiert werden.

Der nach wie vor hohe Vermietungsstand per Ende 2023 von 95 % ist ein Beleg für die aktiven Bemühungen des Asset Managements um erstklassige Mieterbe-

ziehungen und sein Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement, was die robuste Performance des HSC Fund verdeutlicht.

Dank der beiden verkauften Immobilien in Münchwilen und Frauenfeld über Verkehrswert reduzierte sich die Fremdfinanzierungsquote im HSC Fund auf rund 27 % und befindet sich somit innerhalb des definierten Zielkorridors von 25 bis 28 %. Zudem konnte dank der beiden Verkäufe ein Kapitalgewinn von CHF 2.5 Mio. generiert werden. Der Fonds verfügt somit weiterhin über ein solides Bestandsportfolio von 33 attraktiven, kommerziell genutzten Immobilien.

Es wurde zudem damit begonnen, das bisher mehrheitlich kurzfristig gebundene Fremdkapital längerfristig anzubinden dank der attraktiveren Zinsswaps, die am Markt zu beobachten sind.

Sowohl die Reduktion der Fremdfinanzierung als auch die langfristige Anbindung des Fremdkapitals wird im Rahmen des angestrebten Risikomanagements umgesetzt.

Marktbericht

Im ersten Halbjahr erlebte der Immobilienmarkt eine Phase der Unsicherheit und Zurückhaltung, beeinflusst durch rasch steigende Leitzinsen und eine spürbare Zurückhaltung am institutionellen Kapitalmarkt. Die Zunahme der Leitzinsen führte zu einem Rückgang des geprüften Immobilienvolumens seitens Helvetica und zu einer Abkühlung bei den Ankaufsrenditen, wo bei denen

wir in unseren Suchperimetern Bruttoanfangsrenditen zwischen 5.5 und 7.0 % beobachten konnten.

Im 2. Halbjahr zeigte sich eine sukzessive Marktstabilisierung. Die Inflation scheint derzeit unter Kontrolle, und daher traf die zum Halbjahr erwartete Stabilisierung der Zinsentwicklung entsprechend ein, was auch zu einer ersten Beruhigung am Markt führte.

Der Immobilienmarkt erlebt derzeit zwei widersprüchliche Einflüsse: Einerseits führen höhere Zinssätze zu einer leicht negativen Beeinflussung der Immobilienwerte, verursacht aufgrund gestiegener Diskontierungssätze (DCF) und höherer Finanzierungskosten. Andererseits zieht der Markt Vorteile aus einer stabil niedrigen Arbeitslosenrate, aus der fortgesetzten Einwanderung (prognostiziert auf über 100'000 Personen im Jahr 2023) und einem anhaltenden Angebotsdefizit bzw. aus abgekühlten Bautätigkeiten, was wiederum Mietpreissteigerungen nach sich zieht.

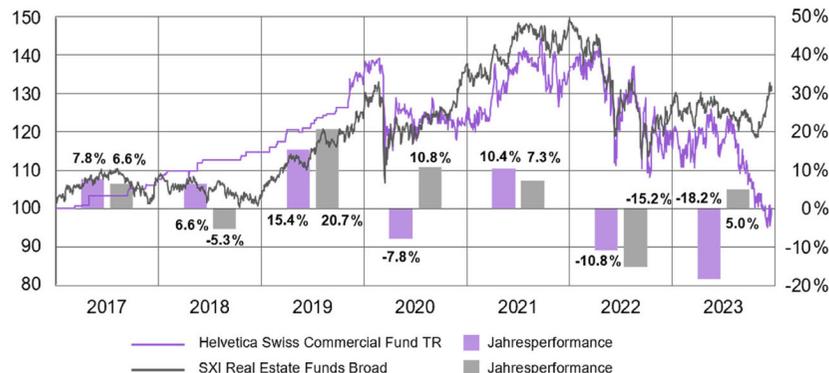
Dank dieser Fundamentaldaten gehen wir von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach kommerziellen Mietflächen in unseren Gefässen aus.

Die Erwartung im Markt gemäss diversen Marktberichten von Bankinstituten, dass es im Jahr 2024 zu ersten Zinssenkungen kommen kann, stimmt den Fonds hinsichtlich der Finanzierungskosten und der Aktivitäten am Transaktionsmarkt für das Jahr 2024 optimistisch.

Insgesamt war 2023 ein Jahr des Übergangs, der Orientierung und der Neuausrichtung, geprägt von einer anfänglichen Zurückhaltung und einer nachfolgenden sukzessiven Markterholung. Die Aussichten auf eine Stabilisierung und auf erhöhte Aktivität im Jahr 2024 lassen auf ein dynamischeres Jahr hoffen.

Kurs und Performance

Im Berichtsjahr sank der Börsenkurs der Fondsanteile von CHF 98.00 um brutto 22.2 % auf CHF 75.80. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der im 1. Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 5.35, einer Netto-Performance von -18.2 %. Im Vergleich stieg die Performance des Benchmarks, des SXI Real Estate Funds Broad, um 5.0 %. Damit liegt der HSC Fund, wie in der folgenden Grafik ersichtlich, hinter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 34.0 %.



Ausschüttung und Inventarentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil und des Gesamterfolgs im Berichtsjahr reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 117.19 um CHF 2.39 auf CHF 114.80 pro Anteil. Die im Jahr 2023 erzielte Anlagerendite beträgt 2.6 %.

Immobilienportfolio

Portfoliowert und Transaktionen

Der Verkehrswert des Bestandsportfolios reduzierte sich über das gesamte Geschäftsjahr um rund 5 %. Diese Veränderung basiert einerseits auf einer marktbedingten Abwertung durch den externen Schätzer von 1.7 %, was rund CHF 12 Mio. entspricht. Grund dafür

war eine marktbedingte Erhöhung der Diskontierungssätze von real 3.45 % um 3 Basispunkte auf 3.48 %.

Andererseits wurden zwei Liegenschaften in Münchwilen (per 01.10.2023) und Frauenfeld (per 15.12.2023) mit einem Verkehrswert von CHF 24 Mio. verkauft. Beide Verkäufe konnten über dem Verkehrswert verkauft werden und generierten für das Geschäftsjahr 2023 einen realisierten Kapitalgewinn von rund CHF 2.5 Mio.

Der Verkehrswert des gesamten Portfolios per Ende Geschäftsjahr 2023 beträgt unter Berücksichtigung der beiden Verkäufe und der Bewertungsänderung rund CHF 720 Mio.

Der Kaufvertrag zum Verkauf einer weiteren Liegenschaft in Chiasso im Kanton Tessin wurde im Oktober 2023 notariell beurkundet. Die Eigentumsübertragung wird erwartet bis Mitte des 1. Quartals 2024 nach Abschluss der käuferseitigen Lex-Koller-Prüfung. Der Verkauf wird über dem Verkehrswert per Ende 2023 von rund CHF 10 Mio. abgeschlossen. Zudem wurde im 4. Quartal 2023 ein Kaufvertrag einer Liegenschaft in Sissach beurkundet, wobei die Eigentumsübertragung bis Mitte des 1. Quartals 2024 erwartet wird.

Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss der Schätzungsexpertin Wüest Partner verblieb bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.6. Vermietbarkeit und Objekt ratings bleiben somit weiterhin hoch.

Regionale Portfolio-Allokation

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit über 82 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz. Zwei Drittel des Portfolios entfallen auf die Regionen Zürich, Zentral- und Ostschweiz. Der Fonds ist somit weiterhin gut positioniert und kann die stabile Nachfrage nach Mietflächen in diesen wirtschaftlich starken Regionen weiterhin erfolgreich bedienen, was sich im nach wie vor hohen Vermietungsstand von 95 % widerspiegelt.

Mietertrag

Der HSC Fund konnte von einer stabilen Flächennachfrage und leicht steigenden Mietpreisen für kommerzielle Mietflächen profitieren.

Aufgrund der Teuerung konnten in der Berichtsperiode Mietzinsanpassungen von (annualisiert) CHF 0.8 Mio. durchgeführt werden. Die weiterhin positive wirtschaftli-

che Entwicklung in der Schweiz und eine sehr hohe Indexierungsquote des Fonds von 95 % lassen weiteres Wachstum bei den Mieteinnahmen erwarten, was sich positiv auf die Erträge des Fonds auswirken wird.

Per Januar 2024 werden weitere CHF 0.5 Mio. Mietzinsanpassungen an den gestiegenen Landesindex für Konsumentenpreise durchgeführt. Zudem bestehen im Fonds Mietverträge, die an den hypothekarischen Referenzzinssatz gebunden sind. Die Anhebung des Referenzzinssatzes auf 1.5 % im Juni und die im Dezember erfolgte weitere Erhöhung auf 1.75 % führen zu einem zusätzlichen jährlichen Mietzinspotenzial von rund CHF 140'000. Aufgrund der sechsmonatigen Anzeigefrist werden diese jedoch erst im kommenden Geschäftsjahr 2024 ertragswirksam.

Die effektiven Miet- und Baurechtszinseinnahmen betragen im Jahr 2023 rund CHF 42 Mio. Die leichte Reduktion von rund CHF 0.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr ergibt sich insbesondere aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft in Münchwilen im Kanton Thurgau im September 2023 und des Wegzugs eines Grossmieters in Steinhausen im Kanton Zug per Ende September 2023. Dem entgegengewirkt haben die Mietzinsanpassungen und die Neuvermietungen.

Die Brutto-Ist-Rendite und die Brutto-Soll-Rendite des Portfolios erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr auf 5.8 % beziehungsweise 6.1 %.

Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Büronutzungen mit 35 %, Verkaufsnutzungen mit 22 %, gefolgt von 21 % Gewerbenutzungen und 11 % Lager. Der Fonds ist mit dem Mietflächenangebot breit diversifiziert für künftige Nutzer.

Vermietungsstand

In einem kompetitiven Marktumfeld konnte der Vermietungsstand des Portfolios per Stichtag 31. Dezember 2023 wie schon im Vorjahr konstant auf soliden 95 % gehalten werden. Besonders nennenswert ist dabei, dass längerfristige Leerstände erfolgreich zu Marktkonditionen am Markt platziert und sehr spezifische Leerstände zeitnah wiedervermietet werden konnten. Die effektive Mietzinsausfallrate im Geschäftsjahr 2023 betrug 6.23 % gegenüber 5.63 % im Vorjahr. Sie hat sich somit um 0.6 % erhöht, befindet sich aber nach wie vor auf einem attraktiven Niveau.

Restlaufzeit der Mietverträge

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in der Berichtsperiode erhöhte sich gegenüber Ende 2022 leicht auf 3.73 Jahre. Die Stabilisierung des WAULT darf als Erfolg gewertet werden, diverse Mietverträge konnten langfristig verlängert und auch Neuabschlüsse in den meisten Fällen mit Laufzeiten von 5 Jahren oder mehr abgeschlossen werden.

Finanzierungsstrategie

In einem anspruchsvollen Marktumfeld, gekennzeichnet durch gestiegene Zinsen, sieht sich der Fonds nach wie vor erhöhten Finanzierungskosten gegenüber.

Der HSC Fund hat strategisch einen Zielkorridor bezüglich der Fremdfinanzierungsquote von 25 bis 28 % definiert. Per Mitte 2023 lag die Fremdfinanzierungsquote noch bei rund 31 %. Durch die beiden Immobilienverkäufe konnten entsprechende Gelder zurückgeführt und die Verschuldung per Ende 2023 auf unter 27 % reduziert werden.

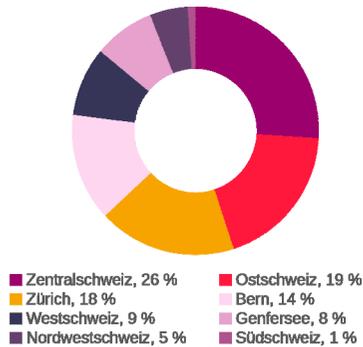
Angesichts der bisherigen Finanzierungsstruktur des Fonds führte eine umfassende Bewertung unserer Finanzierungsstrategie dazu, dass die Fondsleitung den reinen kurzfristigen Finanzierungsansatz angepasst und einen Zielkorridor definiert hat, sodass mittelfristig stets 30 bis 50 % des Fremdkapitals langfristig gebunden werden (langfristig = Laufzeit über 1 Jahr). Die durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals soll sich dabei unter anderem am WAULT des Fonds orientieren.

Die derzeitige im Markt mehrheitlich vertretene Prognose vieler Banken deutet auf einen stabilen Ausblick für kurzfristige Zinssätze hin mit der Möglichkeit eines Abwärtstrends im Jahr 2024. Die Zinsswaps langfristiger Zinssätze sind derzeit attraktiver als der SARON, weshalb eine entsprechende Anbindung unternehmerisch Sinn macht. Von diesem Trend wollen wir profitieren und bei attraktiven Konditionen entsprechend fixieren.

Sowohl die Reduktion der Fremdfinanzierung als auch die längerfristige Anbindung des Fremdkapitals werden im Rahmen des definierten Risikomanagements umgesetzt.

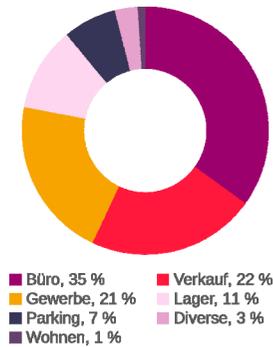
Verteilung nach Regionen

Auf Basis Verkehrswert

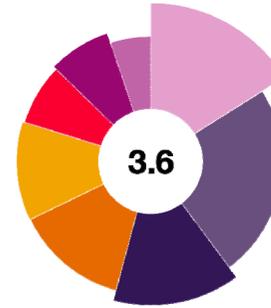


Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Soll-Mietertrag



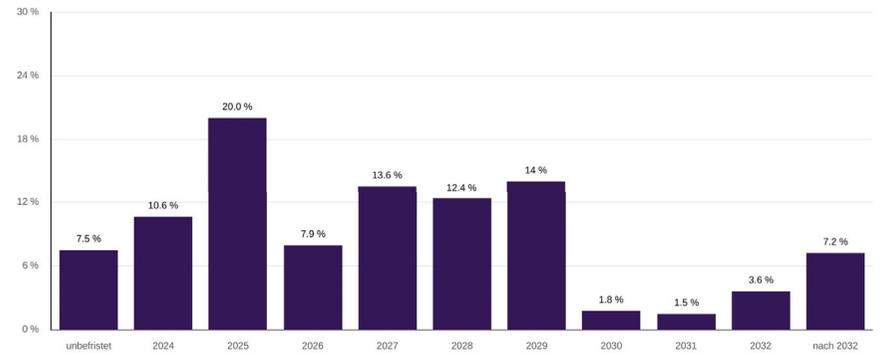
Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.8	40
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.4	60
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.8	36
Standard	3.4	34
Zustand	3.5	30
Investment	3.4	20
Vermietbarkeit	3.4	37
Verkäuflichkeit	3.5	37
Ertragsrisiko	3.1	25

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Verteilung der Restlaufzeit der Mietverträge



Highlights aus dem Portfolio

Ankäufe / Verkäufe

Münchwil (TG), Murgtalstrasse 20

Die Liegenschaft wurde per September 2023 erfolgreich veräussert. Der Verkauf konnte deutlich über dem Verkehrswert per Mitte 2023 von rund CHF 10 Mio. abgeschlossen werden.

Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 331 und 333

Die Liegenschaft wurde per Dezember 2023 erfolgreich veräussert. Der Verkauf konnte deutlich über dem Verkehrswert per Mitte 2023 von rund CHF 14 Mio. abgeschlossen werden.

Chiasso (TI), Via Livio 1 / Via Motta 24

Der Kaufvertrag zum Verkauf der Liegenschaft wurde im Oktober 2023 notariell beurkundet. Die Eigentumsübertragung wird bis Mitte 1. Quartal 2024 nach Abschluss der käuferseitigen Lex-Koller-Prüfung erwartet. Der Verkauf wird über dem Verkehrswert per Ende 2023 von rund CHF 10 Mio. abgeschlossen.

Vermietungserfolge 2023

Freiburg (FR), Route du Jura 37

Rund 125 m² Bürofläche wurden um 5 Jahre bis März 2028 einem bestehenden Mieter aus dem Baudienstleistungsbereich zusätzlich vermietet. Der Vermietungsstand erhöht sich dadurch auf über 86 %.

St. Gallen (SG), Rorschacherstrasse 292 und 294

Es konnten rund 790 m² bis Mitte 2036 an einen Food-Detailhändler vermietet werden. Dies unterstreicht die Attraktivität der Liegenschaft und macht sie noch interessanter für weitere Mietinteressenten. Mit diesem Vermietungserfolg wird sich der Vermietungsstand per September signifikant von 65 auf 83 % erhöhen. Der WAULT dieser Liegenschaft erhöhte sich dadurch von 2.94 auf 3.9.

Zürich (ZH), Max-Högger-Strasse 6

Nahtlos konnten rund 340 m² Bürofläche für weitere 5 Jahre bis Mitte 2028 zu Marktkonditionen an ein Handwerksunternehmen vermietet werden.

Rorschach (SG), Industriestrasse 21 und 23

Ein Ankermieter aus der Logistikbranche hat seinen Mietvertrag über 915 m² um weitere 5 Jahre zu Marktkonditionen verlängert. Der Vermietungsstand der Liegenschaft liegt bei über 95 %.

Ebenfalls für eine Verlängerung hat sich ein langjähriger Mieter von rund 3'780 m² Gewerbefläche bis Frühling 2034 entschieden.

Abgerundet wurden die Vermietungstätigkeiten mit einer Neuvermietung von rund 270 m² Bürofläche für 5 Jahre.

Schindellegi (SZ), Chaltenbodenstrasse 6a bis f

Rund 560 m² Gewerbefläche konnten für 5 Jahre zu marktüblichen Konditionen an einen Handwerksbetrieb vermietet werden. Der Vermietungsstand erhöhte sich dadurch auf über 78 %. Der WAULT stieg aufgrund der Vermietung von 1.88 auf 2.19.

Zwei weitere Neuvermietungen von insgesamt 390 m² Bürofläche für 5 Jahre sowie eine Vertragsverlängerung für rund 135 m² bei einem Dienstleistungsbetrieb aus der Fahrzeugbranche bis Mitte 2029 führen zu einer weiteren Steigerung des Vermietungsstands auf rund 83 %.

Steinhausen (Zug), Turmstrasse 28 und 30

Die Vermietung einer Bürofläche von rund 240 m² an einen Mieter aus der Aviatik-Branche konnte um weitere 5 Jahre verlängert werden.

Fast zeitgleich entschied sich ein auf Tiefseebohrungen spezialisierter, international tätiger Konzern, das Mietverhältnis von rund 360 m² Bürofläche bis Mitte 2029 zu verlängern.

Ein anderer Ankermieter hat das Gebäude wie erwartet im Herbst 2023 nach langjähriger Zusammenarbeit verlassen, da er in den selbst gebauten, neuen Hauptsitz umzieht. Bereits konnte eine Neuvermietung dieser rund 2'525 m² Gewerbe- und Bürofläche für 15 Jahre zu Marktkonditionen an ein Unternehmen aus der Lebensmittelproduktion abgeschlossen werden. Der WAULT dieser Assets erhöhte sich dadurch von 2.27 auf 5.23.

Ittigen (BE), Schermenwaldstrasse 13

Die frühzeitige Verlängerung um weitere 5 Jahre bis 2029 zu marktüblichen Konditionen wurde unterzeichnet. Somit fand das Closing für rund 6'600 m² Büro- und Lagerfläche sowie 122 Parkplätze statt. Die Liegenschaft ist also weiterhin vollvermietet.

Winterthur (ZH), Stegackerstrasse 6

Rund 250 m² Büroflächen konnten nahtlos bis 2028 an einen Mieter aus dem Dienstleistungsbereich vermietet werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Thun (BE), Schorenstrasse 39

Dank aktivem Beziehungsmanagement verlängert ein Ankermieter frühzeitig das Mietverhältnis bis Mitte 2029. Somit wurden rund 5'400 m² langfristig zu Marktkonditionen gesichert.

Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

Mit zwei Ankermietern konnten erfolgreich gewichtige Mietvertragsverlängerungen erzielt werden. Einerseits wurden rund 1'100 m² Verkaufs- und Bürofläche bis August 2029 gesichert. Andererseits sind rund 2'220 m² Büro- und Lagerfläche langfristig verlängert worden.

Arbon (TG), Industriestrasse 23

Erzielt wurde eine nahtlose Anschlussvermietung bis Mitte 2030 von rund 3'695 m² Gewerbefläche zu Marktkonditionen.

Weiter konnte das Mietverhältnis mit einem Mieter von rund 1'000 m² Gewerbefläche bis Juni 2027 vorzeitig verlängert werden.

Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

Ein bestehender Mieter erweiterte seine Flächen um rund 104 m² und verlängerte das gesamte Mietverhältnis für rund 2'530 m² marktgerecht bis Mai 2032.

Weiter wurden rund 1'500 m² zusätzliche Lagerfläche in ein bestehendes Mietverhältnis integriert.

Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 30

Rund 560 m² Verkaufsfläche konnten vorzeitig für weitere 10 Jahre bis Mitte 2033 gesichert werden.

Baar, Oberdorfstrasse 2, 6 und 8a bis d

Ein Mieter aus dem Lebensmittel-Detailhandel entschied sich für eine Verlängerung um weitere 5 Jahre für rund 135 m² Verkaufsfläche.

Baden-Dättwil (AG), Täfernstrasse 3

Gleich drei Neuvermietungen konnten erzielt werden.

Rund 690 m² Büro- und Lagerfläche wurden für 10 Jahre an einen neuen Mieter aus der Gesundheitsbranche vermietet.

Fast zeitgleich entschied sich ein Unternehmen aus der Kunst- und Kulturbranche für rund 120 m² Büro- und Gewerbefläche für 5 Jahre.

Eine weitere Vermietung von rund 250 m² Bürofläche bis November 2033 schloss die Vermietungserfolge ab.

Somit stieg der Vermietungsstand spürbar von 62 auf neu 75 %.

Rothenburg (LU), Wahligenstrasse 4

Ein neuer Mieter aus der Möbelbranche konnte für rund 1'170 m² Verkaufs- und Lagerfläche für 5 Jahre zu Marktkonditionen gewonnen werden.

Zwei weitere langjährige Mieter entschieden sich jeweils, rund 1'270 und 700 m² Verkaufs- und Lagerfläche um weitere 5 Jahre zu verlängern.

Lyssach (BE), Bernstrasse 35

Ein renommierter Sportfachhändler verlängerte sein Mietverhältnis für rund 1'640 m² Verkaufs- und Lagerfläche bis Herbst 2029.

Ausblick

Asset Management

Im Novaseta Einkaufszentrum in Arbon im Kanton Thurgau sind die Abklärungen für die Revitalisierung und die Neuausrichtung des Centers noch nicht ganz abgeschlossen. Der bestehende Ankermieter aus der Food-Retail-Branche, der mit seinen Formaten eine Gesamtmietfläche von rund 6'600 m² belegt, hat den Mietvertrag vorerst bis Ende 2025 abgeschlossen und beabsichtigt, im Rahmen der Revitalisierungsmassnahme mindestens um weitere 10 Jahre zu verlängern. Eine definitive Entscheidung bezüglich der Revitalisierung und der damit einhergehenden Vertragsverlängerung soll bis Mitte 2024 erfolgen.

Für die Liegenschaft Dietikon im Kanton Zürich wurde eine energetische Objektsanierung inklusive neuer Aussenfassade beschlossen. Die bauliche Umsetzung der Massnahmen erfolgt ab Anfang 2024. In diesem Zusammenhang konnte vorgängig Ende 2023 das Mietverhältnis mit dem Objekt-Ankermieter aus der Industrie über rund 2'220 m² Bürofläche langfristig verlängert werden. Der Ankermieter hat bereits mit der Innensanierung seiner Büroräumlichkeiten begonnen. Diese soll bis Mitte 2024 abgeschlossen sein.

In der Liegenschaft in Lyssach im Kanton Bern werden derzeit Verhandlungen mit dem Ankermieter aus dem Elektronik-Detailhandel über eine Vertragsverlängerung um weitere 5 Jahre für rund 2'100 m² Verkaufsfläche geführt. Gleichzeitig werden Verhandlungen geführt mit einem weiteren Mieter der Liegenschaft Lyssach bezüglich einer Vertragsverlängerung für rund 800 m² Verkaufs- und Lagerfläche ebenfalls um weitere 5 Jahre.

In der Liegenschaft Cham im Kanton Zug werden derzeit Verhandlungen mit einem renommierten internationalen Bestandsmieter aus der IT-Branche zur Verlängerung des Mietvertrags um weitere 5 Jahre geführt.

Fund Management

Dank diverser Massnahmen zur langfristigen Ertrags- und Wertsteigerung und dank der Entwicklungen am Zins- und Kapitalmarkt rechnen wir per Mitte 2024 kaum mit weiteren marktbedingten Reduktionen der Verkehrswerte, sondern tendenziell eher mit einer Stabilisierung und somit einer Seitwärtsbewegung.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit ist auch im Jahr 2024 eines der Fokusthemen unserer Geschäftstätigkeit. Details zum Thema Nachhaltigkeit finden sich im nachfolgenden Kapitel "Nachhaltigkeit".

Ab Januar 2024 setzt Helvetica eine signifikante strategische Entscheidung um, indem das Property Management intern realisiert wird. Diese Abteilung ist nun vollständig im operativen Betrieb tätig und integriert laufend die Liegenschaften des HSC Fund. Dieser Schritt bringt uns nicht nur näher zu unseren Assets und Mietern, sondern erlaubt es uns auch, Kosten- und Ertragsoptimierungen gezielter auf den Assets durchzuführen. Das Endergebnis ist eine höhere Effizienz, die sich direkt in einer verbesserten Performance für unsere Investoren niederschlagen soll.

Um die Fremdfinanzierungsquote (26.84 % per Ende 2023) weiterhin im Zielkorridor von 25 bis 28 % zu halten und gleichzeitig die nötigen Vorbereitungen für die Auszahlung der erhaltenen Fondsrücknahmen im März 2025 zu treffen, plant die Fondsleitung, auch 2024 Immobilien zu veräussern. Ziel der Verkäufe ist es, das Bestandsportfolio des HSC Fund nach den Verkäufen noch stabiler, attraktiver und strategiekonformer zu gestalten und den Investoren ein ausgezeichnetes Produkt zu bieten.

Im Rahmen unserer laufenden Bemühungen zur Optimierung des Portfolios arbeiten wir nach wie vor daran, vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA die Zusammenlegung des HSC Fund mit dem HSO Fund zu realisieren. Durch diese Vereinigung wird ein grösserer, stärker diversifizierter Gewerbeimmobilienfonds mit einem Portfolio von über CHF 1 Mia. entstehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist die Fondsleitung in der finalen Phase, um alle nötigen Anforderungen für diesen Schritt zu erfüllen. Dieser Zusammenschluss wird die Position des Fonds festigen und die Grundlage für künftiges Wachstum bilden.

In Anbetracht des herausfordernden Marktumfelds liegt somit die Priorität 2024 weiterhin auf der Erhöhung des Vermietungsstands durch Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, auf einer Steigerung der Mieterträge durch Anpassungen an die Teuerung und auf der konsequenten Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften, um für unsere Anleger eine weiterhin attraktive Rendite und Ausschüttung zu erzielen.

Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor sind wir uns der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Unser Nachhaltigkeitsansatz zielt darauf ab einen konkreten Impact zu generieren – sowohl für die Umwelt als auch für die Gesellschaft.

Da der Bau und der Betrieb von Immobilien einen massgeblichen Anteil am weltweiten Energieverbrauch und am CO₂-Ausstoss haben, hat die Fondsleitung das grösste Potenzial in der energetischen Optimierung des Bestandsportfolios identifiziert. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie steht im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und den aktuellen nationalen Richtlinien für Energie und Emissionen. Die Verpflichtung zu einem Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 ist nun fest in den Fondsvereinbarungen verankert und wird aktiv verfolgt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zahlreiche Projekte zur Definition und Realisierung unserer Klimaziele vorangetrieben, die auf folgenden Seiten näher erläutert werden.

Unser Engagement für Transparenz und Vergleichbarkeit wird durch unsere Beteiligung am CO₂-Benchmark von REIDA deutlich. Dieser Benchmark ermöglicht es uns erstmals, die umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS mit denjenigen anderer Immobilienfonds zu vergleichen.

Ferner hat sich Helvetica verpflichtet, für alle Liegenschaften einen Gebäudeenergieausweis (GEAK+) zu erstellen. Bis Ende Jahr konnte die Energieeffizienz bereits für einen Grossteil der Liegenschaften aus den Verbrauchsdaten abgeleitet werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind entscheidend für die Identifizierung energetischer Sanierungen und unterstützen die Fondsleitung dabei, gezielte Massnahmen in die Portfoliostrategie zu integrieren.

Helvetica engagiert sich aktiv in sozialen Belangen und fördert nachhaltige Unternehmenspraktiken. Dieses Engagement wird durch die Unterzeichnung der PRI (Principles for Responsible Investment) und unsere regelmässige Beteiligung am Programm "Great Place to Work" hervorgehoben.



Im letzten Geschäftsjahr haben wir mehrere Projekte realisiert, die in den Bereichen Energie und CO₂ für mehr Transparenz sorgen.

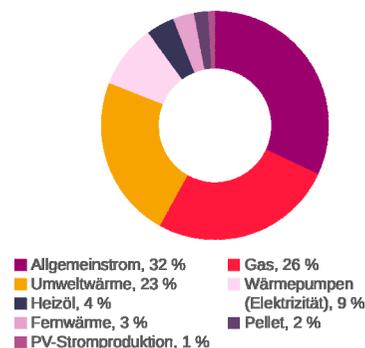
Ein Beispiel hierfür ist die Anbindung eines externen Energiebrokers, der in Zeiten schwankender Energiepreise zu vorteilhafteren Bedingungen Energie einkauft. Dies hilft nicht nur, die Nebenkosten für unsere Mieter zu senken, sondern ermöglicht auch die umfassende Einführung intelligenter Messsysteme. Die intelligenten Zähler melden den Stromverbrauch und damit die Stromnachfrage in Echtzeit, sodass lokale Schwankungen im Gegensatz zu analogen Stromzählern, die einmal im Jahr abgelesen werden, leicht erkannt und ausgeglichen werden können. Die Umstellung auf eine zentralisierte Energieversorgung wurde zudem genutzt, um den Wechsel aller Grossverbraucher zu grünem Strom zu vollziehen.

Das Sammeln von Daten allein genügt jedoch nicht; sie müssen in die bestehende IT-Infrastruktur integriert werden, um einen echten Mehrwert für die Entscheidungsfindung bei geplanten Massnahmen zu bieten. Zu diesem Zweck entwickeln wir IT-Schnittstellen, um eine durchgängige Datenverfügbarkeit zwischen Facility, Property und Asset Management sicherzustellen. Ausserdem werden sich durch das Insourcing des Property Managements weitere Synergien ergeben, die die Datenkonsistenz weiter verbessern. Hierzu haben wir zwischen unserem System und demjenigen unseres Energiebrokers eine Schnittstelle geschaffen. Für die Liegenschaften, die noch nicht über das System unseres Energiebrokers gemessen werden können, läuft derzeit ein Projekt zur Implementierung intelligenter Stromzähler.

Unten stehende Abbildung zeigt die Auswertung des CO₂-Benchmarks von REIDA. Erfreulicherweise haben wir bezüglich Energie und CO₂ besser abgeschnitten als der Markt. Dennoch erkennen wir Verbesserungsmöglichkeiten in Bezug auf die Datenabdeckung. Die Vorteile der erwähnten Projekte zur Steigerung der Datenqualität werden wir voraussichtlich im kommenden Jahr sehen. Für die Teilnahme im nächsten Jahr erwarten wir eine signifikante Steigerung des Abdeckungsgrads.

Beim Vergleich der aktuellen Kennzahlen mit denjenigen des letzten Nachhaltigkeitsberichts wird auffallen, dass sich diese deutlich unterscheiden. Der Hauptgrund dafür liegt in den methodischen Ansätzen von REIDA, die nur Immobilien einbeziehen, für die ausreichende Energieinformationen vorliegen. REIDA verzichtet darauf, fehlende Daten mit Benchmark-Werten zu ergänzen.

Energiemix



Auswertung des CO₂-Benchmarks von REIDA

		Auswertung REIDA CO ₂ per 31.12.2022
Portfoliodaten		
Total Liegenschaften	Anzahl	35
Mieterkontrollierte Liegenschaften	Anzahl	0
Total eigentümerkontrollierte Liegenschaften	Anzahl	35
Transaktionen	Anzahl	0
Gesamterneuerungen	Anzahl	0
Total Bestandsliegenschaften	Anzahl	35
Bestand ohne genügend Energiedaten	Anzahl	12
Bestand mit genügend Energiedaten	Anzahl	23
Abdeckungsgrad	%	68.4
Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS		
Energieverbrauch	MWh	24'712
Energieintensität	kWh/m ²	104.3
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂	1'742
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ /m ²	7.4
Anteil Fossil	%	33.3
Energiemix		
Heizöl	%	4.6
Gas	%	26.8
Pellet	%	2.0
Fernwärme	%	2.7
Wärmepumpen (Elektrizität)	%	9.1
Umweltwärme	%	22.8
Allgemeinstrom	%	32.0
PV-Stromproduktion	%	0.8

Durch unsere Beteiligung bei REIDA konnten wir eine fundierte Bestandsaufnahme in Bezug auf Energie und Emissionen durchführen. Diese Ermittlung der Ist-Situation ist der erste Schritt unserer übergeordneten Nachhaltigkeitsziele, nämlich die Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen. Für die Abstimmung unserer strategischen Instandsetzungsplanung mit unseren Klimazielen sind diverse Aspekte und Stakeholder in den Prozess miteinzubeziehen. Das Ergebnis dieser Bemühungen ist der abgebildete CO₂-Absenkpfad.

Die von der Fondsleitung genehmigte Strategie zum Heizungsersatz sieht eine systematische Eliminierung fossiler Brennstoffe vor. Seit der letzten Jahresbewertung wurde dieser Ansatz vollständig in die zukünftigen Instandsetzungskosten integriert. Diese Vorgehensweise beeinflusst nicht nur massgeblich die Reduktion von CO₂-Emissionen, sondern bietet auch erhebliches Potenzial zur Optimierung der Nebenkosten.

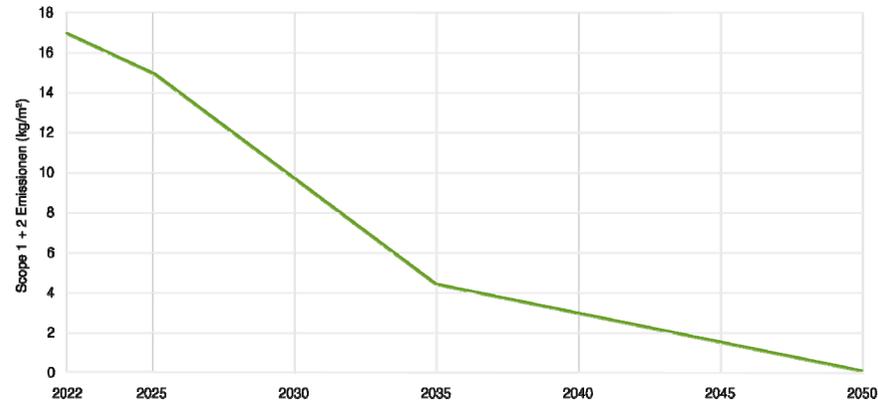
Aufgrund des Anstiegs der Strompreise sind Photovoltaikanlagen zu lukrativen Investitionen geworden. Der Aufbau dieser Anlagen und der Umgang mit Erzeugung, Speicherung und Verkauf des Stroms sind komplexe Themen, für die eine umfassende Strategie entwickelt

wurde. Gemäss dieser Strategie werden verschiedene Projekte vorangetrieben, die auf der nachfolgenden Seite detailliert beschrieben werden. Energetische Sanierungen sind der Schlüssel zur Erreichung unserer Klimaziele. Unsere Anstrengungen zur Reduktion der CO₂-Emissionen sind jetzt formell in den Fondsverträgen festgehalten. Unser Zwischenziel für das Jahr 2035 ist die Verringerung der betrieblichen Emissionen (Scope 1 + 2) auf 4.5 kg CO₂ für HSC Fund.

Der im Folgenden dargestellte CO₂-Absenkpfad wurde in Kooperation mit externen Dienstleistern entwickelt und dient als wesentliches Entscheidungsinstrument für energetisch relevante Investitionen. Dieser Pfad berücksichtigt die Emissionen aus Scope 1 und Scope 2. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Scope-3-Emissionen, zu denen unter anderem Mieterstrom sowie Emissionen aus Herstellung, Transport und Rückbau zählen, noch nicht in den Reduktionspfad einbezogen. Obwohl die Quantifizierung dieser Emissionen derzeit noch eine Herausforderung darstellt, haben wir vier Grundprinzipien in unseren Objekt- und Sanierungsstrategien definiert, um diese Emissionen signifikant zu reduzieren:

1. Fokus auf Sanierungen statt Neubauten
2. Innenverdichtung durch Aufstockungen und Anbauten
3. Nutzungsflexibilität und Rückbaufähigkeit sicherstellen
4. Wiederverwendung der Bauteile, wo möglich und sinnvoll

CO₂-Absenkpfad



Highlights aus dem Portfolio



Heizungersatz in Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

Ein Highlight ist der Ersatz der Ölheizung in Goldach durch ein bivalentes Heizsystem mit einer Pelletheizung zur Spitzenlastabdeckung. Das erneuerbare Heizsystem ist seit Oktober 2023 in Betrieb. Diese Massnahme führt zu einer Reduktion von 150 Tonnen CO₂ pro Jahr.



PV-Anlage in Gwatt (BE), Schorenmatstrasse 39

Als Zusatz zum bestehenden Energy-Shield an der Südfassade soll die komplette Dachfläche der Liegenschaft mit einer PV-Anlage ausgerüstet werden. Planung und Ausführung des Projekts sollen in enger Zusammenarbeit mit der Mieterschaft erfolgen, die in der Solarbranche tätig ist. Die PV-Anlage verfügt über eine Leistung von 410 kWp, wobei 95 % des Stroms für die Produktion der Mieter als Eigenbedarf verbraucht werden.



Heizungersatz in Schindellegi (SZ), Chaltenbodenstrasse 6a bis f

Die Ölheizung aus dem Jahr 2001 wurde durch den Anschluss an das dortige Fernwärmenetz vorzeitig ersetzt. Der Fernwärmeanschluss ist seit Dezember 2023 in Betrieb. Durch diese Massnahmen können ca. 50 Tonnen CO₂ pro Jahr gespart werden.



PV-Anlage in Bischofszell (TG), Industriestrasse 4 und 6

Die Liegenschaft in Bischofszell ist geprägt von weiten Dachflächen, die sich ideal für eine PV-Anlage eignen. Auf den neuen Dächern ist eine Anlage mit 274 kWp angedacht. Zusammen mit der Nachbarschaft kann ein Eigenverbrauchsgrad von 60 % erreicht werden, was sich positiv auf die Rendite des Projekts auswirkt.



Kommentar zum Finanzbericht

Die Miet- und Baurechtszinseinnahmen blieben mit CHF 42.4 Mio. stabil gegenüber dem Vorjahr. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt nach zwei Liegenschaftsverkäufen CHF 719.9 Mio., was einer Abnahme um 4.79 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Berichtsdatum bei 26.84 %.

Der Portfoliowert sank aufgrund zweier Liegenschaftsverkäufe und von Abwertungen im Bestandsportfolio im Berichtsjahr um CHF 36.2 Mio. auf CHF 719.9 Mio. Das gesamte Fondsvermögen ging aufgrund der Verkäufe, der Verkehrswertanpassung und der Ausschüttung um CHF 37.3 Mio. auf CHF 737.3 Mio. zurück. Die Eigenkapitalrendite sank im Vergleich zum Vorjahr von 5.56 auf 2.52 %. Die tiefere Eigenkapitalrendite erklärt sich hauptsächlich durch die Bewertungsverluste auf den Liegenschaften. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt bei CHF 114.80. Die Anlagerendite liegt bei 2.64 %, eine Abnahme um 3.19 Prozentpunkte gegenüber der Vergleichsperiode. Das TER_{REFGAV} stieg gegenüber dem Vorjahr um 0.02 Prozentpunkte von 0.94 auf 0.96 %.

Vermögensrechnung

Der Verkehrswert des Portfolios ist um CHF 36.2 Mio. gesunken und beträgt per 31. Dezember 2023 CHF 719.9 Mio. gegenüber CHF 756.2 Mio. per Ende 2022. Die Abnahme ist auf die Verkäufe und auf Abwertungen zurückzuführen. Die Abwertungen des Portfolios setzen sich zusammen aus Marktwertanpassungen abzüglich aktivierter Investitionen. Das gesamte Fondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 737.3 Mio. Die flüssigen Mittel wurden um CHF 0.1 Mio. auf CHF 2.3 Mio. reduziert. Die liquiden Mittel wurden für die Ausschüttung, getätigte Investitionen und die Rückführung von Finanzierungen verwendet. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 12.6 Mio. um CHF 0.7 Mio. auf CHF 11.8 Mio. ab. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 213.7 Mio. und der Liquidationssteuern von CHF 25.0 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 498.6 Mio. Dies entspricht einer Abnahme von CHF 10.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Die Fremdfinanzierungsquote nahm um 1.90 Prozentpunkte auf 26.84 % ab und liegt damit unter dem regulatorischen Grenzwert. Per Ende Vorjahr lag die Fremdfinanzierungsquote bei 28.74 %.

Im Berichtsjahr wurden 674'498 Anteile gekündigt. Diese werden spätestens im März 2025 ausbezahlt. Die auf Ende Vorjahr gekündigten 45'000 Anteile werden spätestens im März 2024 ausbezahlt.

Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr wurden leicht tiefere Miet- und Baurechtszinseinnahmen von gesamthaft CHF 42.4 Mio. verbucht. Dies entspricht einer Abnahme von CHF 0.3 Mio. bzw. 0.8 % und erklärt sich hauptsächlich durch die Verkäufe. Die sonstigen Erträge konnten von CHF 0.2 Mio. auf CHF 0.3 Mio. gesteigert werden. Die gesamten Erträge sind gegenüber dem Vorjahr mit CHF 43.0 Mio. auf CHF 42.7 Mio. gesunken.

Die Aufwendungen betrugen CHF 15.2 Mio., was einer Zunahme von CHF 1.5 Mio. gegenüber CHF 13.7 Mio. im Vorjahr entspricht. Dies erklärt sich hauptsächlich durch gestiegene Finanzierungskosten. Die Finanzierungskosten wurden in der Berichtsperiode mit durchschnittlich 1.82 % verzinst gegenüber der Vorperiode mit durchschnittlich 0.50 %.

Aus den Verkäufen der Liegenschaften resultiert ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 2.6 Mio. Unter der Position nicht realisierte Kapitalverluste wurden die Marktwertanpassungen von CHF 15.4 Mio. als Abwertung auf dem Portfolio erfasst, während im Jahr 2022 Aufwertungen auf dem Portfolio von CHF 3.1 Mio. verbucht wurden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		2 346 088	2 485 668
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	719 930 000	756 152 000
Total Grundstücke		719 930 000	756 152 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 150 451	3 348 009
Sonstige Vermögenswerte		11 831 009	12 579 931
Gesamtfondsvermögen		737 257 548	774 565 608
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-153 700 000	-189 800 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-20 158 632	-18 268 198
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-173 858 632	-208 068 198
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-39 500 000	-27 500 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-375 000	-6 325 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		-39 875 000	-33 825 000
Total Verbindlichkeiten		-213 733 632	-241 893 198
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		523 523 916	532 672 409
Geschätzte Liquidationssteuern		-24 958 734	-23 716 884
Nettofondsvermögen		498 565 182	508 955 525
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		-	-
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		114.80	117.19
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		508 955 525	503 944 221
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-3 734 852	-4 212 565
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-19 499 401	-18 804 545
Gesamterfolg		12 843 910	28 028 415
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		498 565 182	508 955 525

Vermögensrechnung

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Erträge der Bank- und Postguthaben (Vorjahr Negativzinsen)		6 862	-672
Mietzinseinnahmen		42 282 394	42 628 645
Baurechtszinseinnahmen		113 388	113 388
Sonstige Erträge		303 132	237 424
Total Erträge		42 705 776	42 978 785
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-3 971 783	-1 126 891
Sonstige Passivzinsen		-193	-
Baurechtszinsen		-242 277	-241 032
Unterhalt und Reparaturen		-1 663 763	-1 530 461
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-1 669 078	-1 681 386
Verwaltungsaufwand		-608 564	-1 127 287
Steuern			
Liegenschaftsteuer		-422 672	-419 283
Gewinn- und Kapitalsteuer		702 959	-204 473
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾		-204 166	-218 345
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-5 371 292	-5 434 118
die Depotbank	11	-244 390	-244 480
die Immobilienverwaltung	11	-1 214 330	-1 157 279
den Market Maker	11	-50 000	-50 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-261 122	-241 689
Total Aufwand		-15 220 671	-13 676 725
Erfolg			
Nettoertrag		27 485 105	29 302 060
Realisierte Kapitalgewinne		2 579 028	73 189
Realisierter Erfolg		30 064 133	29 375 249
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne einschliesslich Liquidationssteuern		-17 220 223	-1 346 834
Gesamterfolg		12 843 910	28 028 415
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		27 485 105	29 302 060
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		-	73 189
Vortrag des Vorjahres		27 618 721	21 477 726
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		55 103 826	50 852 974
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12	4 555 722	3 661 663
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	12	-	73 189
Übertrag auf Gewinnreserven	12	18 437 781	19 499 401
Vortrag auf neue Rechnung		32 110 323	27 618 721
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		18 437 781	19 499 401
Total Ausschüttung an die Anleger		22 993 503	23 234 253

¹⁾ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 85'000.

Erfolgsrechnung

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis ¹⁾	Mietfläche	Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	letzte umfassende Renovation	Besitzesantritt
		in m ²	in m ²			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	AE	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, Industriestrasse 23	AE	22 492	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arbon, St. Gallerstrasse 15	AE	9 908	7 460	1993		01.11.2018
Arlesheim, Fabrikmattenweg 2 / 4	AEBR	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2 / 6 / 8a-d	STWE	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	AE	23 777	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	AE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Chiasso, Via Livio 1, Via Motta 24	STWE	4 182	1 874	1995		01.07.2018
Dättwil, Täferstrasse 3 / 5	AE	5 705	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	AE	11 286	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	AE	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	AE	9 466	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	AE	6 616	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	AE	12 220	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	AEBR	24 774	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	AEBR	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	AE	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	STWE	4 170	5 897	2000		01.07.2018
Rorschach, Industriestrasse 21 / 23	AE	8 343	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	AE	5 608	15 158	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	STWE	12 142	6 667	1960, 2004, 2005	2021	01.03.2018
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	AE	1 695	2 392	2006		01.07.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292 / 294	AE	7 203	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 / 30, (T2 / T1)	AE	8 242	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	AE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	AE	12 575	8 753	1995		01.10.2018
Versoir, Route des Fayards 243	AE	7 326	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 ⁴⁾	AE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertstrasse 23	AE	3 597	2 376	2002		01.05.2017

Gestehungskosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll)	Mietzinsausfälle ²⁾	Mietzinsausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll-	Vermie-
						Rendite	tungsstand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
28 273 150	28 710 000	1 643 649	-70 294	-4.28	1 573 354	5.73	95.7
26 268 389	26 040 000	1 489 654	-52 635	-3.53	1 437 020	5.75	94.1
41 016 361	33 660 000	2 549 179	-45 906	-1.80	2 503 273	7.48	97.6
13 924 269	12 000 000	1 037 939	-	-	1 037 939	8.65	100.0
23 135 312	23 450 000	1 190 383	-2 765	-0.23	1 187 618	5.02	99.9
19 066 036	18 510 000	1 257 813	-286 815	-22.80	970 998	6.82	97.7
14 709 031	15 380 000	896 858	-33 277	-3.71	863 581	5.86	98.9
9 869 518	10 020 000	735 777	-8 077	-1.10	727 700	7.34	100.0
18 703 069	17 920 000	1 117 277	-424 351	-37.98	692 926	6.27	79.8
36 531 390	36 560 000	2 166 310	-75 807	-3.50	2 090 503	5.96	97.5
4 276 630	5 349 000	296 284	-	-	296 284	5.58	100.0
32 932 935	34 640 000	2 169 629	-287 705	-13.26	1 881 925	6.33	87.3
13 032 521	14 190 000	897 302	495	0.06	897 798	6.35	100.0
13 495 458	12 660 000	1 013 425	-134 868	-13.31	878 557	8.11	99.2
44 131 551	48 970 000	3 725 872	-153 653	-4.12	3 572 218	7.67	100.0
28 232 282	27 130 000	1 685 651	-	-	1 685 651	6.21	100.0
24 192 733	27 610 000	1 696 579	-22 377	-1.32	1 674 202	6.18	98.7
26 054 059	26 760 000	1 336 624	-37 663	-2.82	1 298 962	5.04	96.8
13 269 600	13 940 000	726 660	-49 826	-6.86	676 834	5.22	94.0
19 057 109	17 190 000	1 230 627	-96 781	-7.86	1 133 846	6.81	94.2
33 290 236	25 650 000	1 750 861	-506 976	-28.96	1 243 885	6.95	82.3
4 578 802	4 094 000	380 655	-41 196	-10.82	339 459	8.76	100.0
17 010 281	14 680 000	837 665	-369 997	-44.17	467 667	5.91	72.9
30 713 575	42 300 000	2 136 886	-232 894	-10.90	1 903 992	4.90	76.5
17 040 842	17 260 000	1 016 441	-	-	1 016 441	5.89	100.0
13 965 487	13 680 000	748 769	-	-	748 769	5.51	100.0
28 877 645	30 560 000	1 430 000	-	-	1 430 000	4.68	99.8
31 702 501	31 090 000	1 872 428	-	-	1 872 428	5.99	100.0
8 850 613	9 167 000	427 999	-14 211	-3.32	413 788	4.67	100.0

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Grund- stücks- fläche		Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		Mietfläche in m ²	in m ²			
Winterthur, Stegackerstrasse 6	AE	4 002	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	AE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	AE	9 069	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	AE	7 161	5 101	1993, 1995		01.10.2017
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		291 251	289 922			
davon Alleineigentum im Baurecht		36 201	26 836			
davon im Stockwerkeigentum		24 545	25 930			
Zwischentotal		291 251	289 922			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal der Grundstücke		291 251	289 922			

¹⁾ AE = Alleineigentum
STWE = Stockwerkeigentum
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

²⁾ Die Mietzinsausfälle können bei einzelnen Liegenschaften positiv sein, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führen.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate gemäss Inventarliste beinhaltet Umsatzmieten, während diese bei der Berechnung der AMAS Kennzahlen nicht berücksichtigt werden. Daher sind bei dieser Kennzahl Abweichungen möglich.

⁴⁾ Weniger als 10 % der Grundstücksfläche ist im Unterbaurecht (HSC Fund als Baurechtsgeberin) vergeben.

Der Fonds hält 33 Liegenschaften. Die zwei Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2023 regulatorisch 32 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite		Vermie- tungsstand
						in CHF	in %	
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %	
9 022 336	10 030 000	589 646	-12 020	-2.04	577 626	5.89	100.0	
17 669 279	19 790 000	828 617	-	-	828 617	4.19	100.0	
30 336 934	39 680 000	2 067 122	-33 431	-1.62	2 033 691	5.25	94.5	
11 625 484	11 260 000	720 152	-72 106	-10.01	648 046	6.49	94.6	
704 855 417	719 930 000	43 670 732	-3 065 135	-7.02	40 605 598	6.07	95.0	
86 288 103	88 100 000	6 449 462	-153 653	-2.38	6 295 808			
92 349 125	85 880 000	5 013 646	-555 480	-11.08	4 458 166			
704 855 417	719 930 000	43 670 732	-3 065 135	-7.02	40 605 598			
					438 569			
704 855 417	719 930 000				41 044 167			

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	3 227 499	3 150 451

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	3 150 451	3 348 009
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	-	-
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	719 930 000	756 152 000
Total Anlagen	723 080 451	759 500 009

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

Keine

Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Münchwilten, Murgtalstrasse 20	Thurgau	Alleineigentum	30.08.2023
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331 / 333	Thurgau	Alleineigentum	15.12.2023

Die Steuern aus den Verkäufen (Grundstückgewinnsteuern und direkte Steuern) werden direkt bei den Erfolgen aus Verkäufen (Position realisierte Kapitalgewinne) gezeigt. Aufgrund möglicher Verlustverrechnungen ergibt sich in der Position Gewinn- und Kapitalsteuer ein Steuerertrag.

Die Liegenschaften Chiasso, Via Livio 1, Via Motta 24 und Sissach, Gelterkinderstrasse 30 wurden per Ende 2023 für einen Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragungen finden (bei Chiasso vorbehaltlich der notwendigen Genehmigungen) 2024 statt.

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

Per 31. Dezember 2023 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 8.8 Mio.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 31. Dezember 2023 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an dieser Gesellschaft.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

keine

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

Anhang

7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	39 500 000	27 500 000
> 5 Jahre	-	-

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten**Laufende Hypotheken und Festvorschüsse**

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	1.82 %	6 000 000	30.12.2023	31.12.2027
Festhypothek	1.75 %	2 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.71 %	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	0.42 %	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.17 %	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Geldmarkt-Hypothek	2.31 %	22 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	20 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	12 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	11 500 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	10 300 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.31 %	9 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	5 600 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	2 900 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	1 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.31 %	12 500 000	31.12.2023	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.31 %	4 100 000	31.12.2023	31.01.2024
Festvorschuss	2.17 %	31 700 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.18 %	3 500 000	23.12.2023	22.01.2024
Total		193 200 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	22 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	20 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	19 500 000	01.12.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	12 500 000	01.12.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	12 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	10 300 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	5 600 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	4 100 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	3 800 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	3 800 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	2 900 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	1 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Festvorschuss	2.17 %	31 700 000	01.12.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	6 000 000	01.12.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	17 500 000	01.10.2023	28.12.2023
Festvorschuss	2.17 %	7 500 000	25.11.2023	22.12.2023
Festvorschuss	2.18 %	30 800 000	01.11.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	21 500 000	01.10.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	12 500 000	01.11.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	6 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Festvorschuss	2.25 %	7 500 000	26.08.2023	24.11.2023

Anhang

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	2.23 %	31 800 000	01.08.2023	31.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.30 %	12 500 000	01.10.2023	31.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	6 000 000	01.10.2023	31.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.31 %	30 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.39 %	22 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	20 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	17 500 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.39 %	12 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.39 %	12 500 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	12 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	10 300 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	6 057 500	01.09.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	5 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	3 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	3 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	2 900 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19 %	1 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	6 057 500	01.08.2023	31.08.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.55 %	1 500 000	01.08.2023	31.08.2023
Festvorschuss	2.17 %	8 000 000	26.06.2023	25.08.2023
Festvorschuss	2.16 %	31 800 000	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	6 057 500	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.55 %	3 000 000	30.06.2023	31.07.2023
Festvorschuss	1.74 %	31 800 000	24.03.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.05 %	30 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.07 %	22 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	20 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	17 500 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.14 %	12 600 000	27.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.07 %	12 500 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	12 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	10 300 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.36 %	9 000 000	01.06.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.96 %	6 150 000	01.06.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	3 800 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	3 800 000	26.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	1 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.89 %	8 000 000	26.04.2023	25.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.28 %	9 000 000	01.05.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.92 %	6 150 000	26.04.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.26 %	9 000 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.70 %	12 600 000	01.04.2023	26.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	3 300 000	01.04.2023	25.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.58 %	30 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.60 %	22 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	20 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	17 500 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.27 %	12 600 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.60 %	12 500 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	12 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	10 300 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.89 %	9 000 000	01.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	3 800 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	3 300 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	1 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Festvorschuss	1.41 %	31 800 000	23.12.2022	23.03.2023

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	1.80 %	10 000 000	01.02.2023	28.02.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23 %	20 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23 %	17 500 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.79 %	13 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23 %	12 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23 %	10 300 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23 %	3 800 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23 %	1 000 000	31.12.2022	31.01.2023

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 23. November 2023 wurde der Höchstsatz für die Ausgabekommission auf 5.00 % erhöht sowie der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen von 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Die neuen Sätze gelten ab Inkrafttreten der Anpassung.

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Zuschlag zum NAV	5.00 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	5.00 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00 %	0.70 %	0.70 %	Gesamtsfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	1.50 %	1.41 %	–	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00 %	3.00 %	3.00 %	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00 %	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05 %	0.05 %	0.05 %	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25 %	0.02 %	0.02 %	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 50 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00 %	2.87 %	2.71 %	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 23.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.35 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 7.1 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 83.7 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 4.6 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.4 Mio. Das Ex-Datum ist der 24.04.2024. Die Ausschüttung erfolgt am 26.04.2024.

Am 28. April 2023 wurde eine Ausschüttung von CHF 23.2 Mio. (CHF 5.35 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 3.7 Mio. (CHF 0.86 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 19.5 Mio. (CHF 4.49 je Anteil) aufteilte.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
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 ¹⁾	674 498	45 000

¹⁾ Die Rückzahlung der per 31.12.2023 (Vorperiode 31.12.2022) gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025 (Vorperiode März 2024).

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

in CHF	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	141 978 959	125 170 796	16 808 163
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	7 340 860	3 752 217	3 588 643
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung

Mit Entscheid des Verwaltungsrats der Helvetica Property Investors AG vom 10. August 2023, welcher am 1. November 2023 auch öffentlich kommuniziert worden ist, soll der Helvetica Swiss Commercial Fund und der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu einem noch festzulegenden Datum zusammengelegt werden. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der FINMA.

Präzisierung zu Rundungen

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

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

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

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahrs und Rechnungsjahrs 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 Gesamtbruttobondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahrs schätzen.

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 15. Januar 2024

Helvetica Swiss Commercial Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2023

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 33 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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 Liegenschaftsteuern) 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.

Referenz-Nummer
118583.2210

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

1 / 3

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 2021 bis 2023 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2023 wurden die Werte der insgesamt 33 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 719'930'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.80% und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.09% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.48% respektive nominal 4.78%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Abgänge:

- 8500 Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333;
- 9542 Münchwilten, Murgtalstrasse 20.

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, 15. Januar 2024

Wüest Partner AG

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

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

2 / 3



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 2023.
- 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 riskogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 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

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 20 bis 31, 38 bis 41) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 21. Februar 2024



3 Helvetica Property Investors AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Marc Giraudon, Co-CEO (ab 1. Januar 2024) Salman Baday, Head Sales und Marketing (bis und mit 31. Dezember 2023) Dominik Fischer, CIO (ab 1. Januar 2024) Urs Kunz, CCO (ab 1. Januar 2024) Lucas Schlageter, Head Portfolio Management (bis und mit 31. Dezember 2023) Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services
Erweiterte Geschäftsleitung	Dominik Fischer, Head Investment Management (ab 1. Juli bis 31. Dezember 2023) Michael Knoflach, Head Finance (bis 29. Februar 2024) Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk und Legal
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexpertin	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
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und Privera AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderung Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 5. Mai 2023 genehmigt und traten per 10. Mai 2023 in Kraft.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der ausdrücklichen Umschreibung, dass miteinander verbundene Immobilienfonds der Fondsleitung gemeinsame Investitionen in Immobilienanlagen (Miteigentum an Grundstücken und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften) tätigen dürfen. Damit zusammenhängende Transaktionen zwischen den verbundenen Immobilienfonds gelten nicht als Immobiliengeschäfte mit oder unter nahestehenden Personen und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig. Des Weiteren wurde eine Erhöhung der Rücknahmekommission auf maximal 5 % festgelegt.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 14. März 2023:

§ 3 Die Fondsleitung

§ 3 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

"Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig."

§ 4 Die Depotbank

§ 4 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

"Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im

Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig."

§ 8 Anlagepolitik

§ 8 Ziff. 2 wird wie folgt ergänzt (*kursiv*):

"Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken; Miteigentum ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h., wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Namentlich zulässig ist Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds. Als verbundene Immobilienfonds gelten Immobilienfonds, die von derselben Fondsleitung verwaltet werden;

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum / zu den Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

1. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte;
2. Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke sind, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. *Zulässig sind auch gemeinsame Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften entsprechend der vorstehenden Definition mit verbundenen Immobilienfonds."*

Es wird eine neue Ziff. 3 in § 8 eingefügt. Der neue Absatz lautet wie folgt (*kursiv*):

"Im Rahmen des Erwerbs von Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds gemäss den vorstehenden Ziff. 2 lit. a) und c) (verbundenes Miteigentum / verbundene Beteiligungen) darf die maximale Investition in verbundenes Miteigentum / verbundene Beteiligungen insgesamt 50 % des Fondsvermögens nicht überschreiten."

Die nachfolgende Reihenfolge der Ziffern von § 8 verschiebt sich entsprechend um eine Zahl durch die Einfügung der neuen Ziff. 3.

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

§ 15 Ziff. 4 wird um eine lit. g ergänzt. Litera g lautet wie folgt (*kursiv*):

"g. Investitionen in verbundenes Miteigentum / verbundene Beteiligungen bis insgesamt höchstens 50 %."

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 2 wird der maximale Prozentsatz der Rücknahmekommission auf 5 % angepasst.

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand und Unterschriftenseite

In Ziff. 4 von § 28, im letzten Absatz von § 28 und auf der Unterschriftenseite werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 23. November 2023 genehmigt und traten per 23. November 2023 in Kraft.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 19. Oktober 2023:

§ 8 Anlagepolitik

In § 8 Ziff. 1 werden Angaben zu ESG-Vorgaben eingeführt und die Ziff. wird entsprechend wie folgt ergänzt:

"Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien, welche sich an der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie orientieren. Namentlich fliessen nachfolgende ausgewählte Nachhaltigkeitsziele der United Nations (Sustainable Development Goals – SDG, sdgs.un.org/goals) in die Nachhaltigkeitsstrategie ein:

- Massnahmen zum Klimaschutz
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
- Nachhaltige Städte und Gemeinden

In Anlehnung an die Klimastrategie des Bundes, ist es das Ziel der Fondsleitung, die Treibhausgase des Bestandsportfolios bis 2035 auf 4.5 kg CO₂, e/m² (für Scope 1+2) und 2050 auf Netto Null zu reduzieren (Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung). Diese Strategie bezieht sich, wo nicht anders ausgewiesen, auf das gesamte Liegenschaftsportfolio.

Als zentrales Entscheidungstool definiert die Fondsleitung einen CO₂-Absenkpfad. Der Absenkungspfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Die Einhaltung dieses Absenkpfeils wird im Bestandsportfolio insbesondere durch den Ersatz von Heizungen mit fossilen Energieträgern, Gebäudehüllensanierungen, den Bau von Photovoltaik-Anlagen sowie den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern ermöglicht. Zudem setzt die Fondsleitung auf Massnahmen wie die Verdichtung von Innenräumen durch Aufstockungen und Anbauten, die Förderung von Nutzungsflexibilität und Kreislaufwirtschaft, sowie die Auswahl von nachhaltigen Materialien und ressourcenschonenden Bauweisen.

Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz, dessen konkrete Umsetzung und Messung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 1.10.4 des Prospekts sowie auf den Bereich "ESG" auf der Webseite der Fondsleitung (Helvetica.com/esg) verwiesen."

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

In § 17 Ziff. 8 wird eine sprachliche Anpassung ohne materielle Auswirkung vorgenommen.

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 1 wird der Höchstsatz für die Ausgabekommission auf 5 % erhöht.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 6 lit. b wird der Höchstsatz für die Baukosten auf 4 % erhöht.

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Im letzten Absatz und im letzten Satz wird aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Ebenfalls wurde das Datum auf der Unterschriftenseite angepasst.

Rechtsstreitigkeiten

Der Fonds fordert als Kläger und Dienstbarkeitsbegünstigter das Nutzungsrecht an Parkplätzen gegenüber der dienstbarkeitsbelasteten Beklagten ein. In einer weiteren Rechtsstreitigkeit fordert der Fonds als Kläger Schadenersatz aufgrund unerledigter Brandschutzmängel gegenüber der Beklagten ein.

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 Immobilien auf Nahestehende oder 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 Asset Management Association Switzerland [AMAS] vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

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.