



**HELVETICA
SWISS COMMERCIAL**

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

HALBJAHRESBERICHT 2019

TOWER 1

AUF EINEN BLICK

5.7 %

Brutto-IST-Rendite



186 786 m²

Total vermietbare Fläche

4.5 Jahre

Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)



24

Liegenschaften Bestandsportfolio

487 Millionen

Marktwert Bestandsportfolio

93.6 %

Vermietungsstand

INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen	4
Schlüsselzahlen	6
Highlights	8
Das Halbjahr in Kürze	9
Organisation	14
Portrait der Fondsleitung	15
Verwaltungsrat der Fondsleitung	16
Investment Management Bericht	20
Asset Management Bericht	26
Halbjahresrechnung	35
Vermögensrechnung	36
Erfolgsrechnung	37
Anhang	38
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes	41
Sonstige Informationen an die Anleger	42
Definitionen	43
Impressum	44

Helvetica Swiss Commercial Fonds (HSC)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2019



KENNZAHLEN

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2019	per 30.06.2018
Valorennummer			33550793	33550793
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		694 856	1 544 125
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 474 281	2 779 425
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil	CHF		109.16	107.33
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		4.01	4.16
Vermögensrechnung				
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	487 109 000	264 060 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		513 325 580	373 215 448
Fremdfinanzierungsquote	%		23.40	22.72
Fremdkapitalquote	%		26.12	20.07
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		1.39	3.43
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.63	0.79
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		379 247 802	298 308 331
Erfolgsrechnung				
Mietzinseinnahmen	CHF		12 936 360	6 874 612
Nettoerfolg	CHF	15	8 877 165	7 421 064
Mietzinsausfallquote	%		7.56	7.91
Restlaufzeit Mitverträge (WAULT)	Jahre		4.50	3.29
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 457 704	121 350
Betriebsgewinnmarge	%		66.36	77.59
Rendite und Performance				
Ausschüttung	CHF	13	-	-
Ausschüttung pro Anteil	%	13	-	-
Ausschüttungsrendite	%		-	-
Ausschüttungsquote	%		-	-
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		2.89	3.09
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-	-
Performance	%	15	-	-
Anlagerendite	%		-	-
Agio/Disagio	%		-	-
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF GAV	%	15	0.62	0.82
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF NAV	%	15	0.85	1.11

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

6
MAX



SCHLÜSSELZAHLEN

Restlaufzeit der
Mietverträge (Jahre)

4.5

Gewichtete Restlaufzeit konnte um ein halbes Jahr erhöht werden

Gesamtvermögen
(Wert Millionen CHF)

513

Eine Steigerung um 38% im Vergleich zur Vorjahresperiode

Brutto-IST-Rendite (%)

5.7

Konnte mit attraktiven Anlagen stabil gehalten werden

Soll Mietertrag (Millio-
nen CHF)

29.6

Deutliche Erhöhung um 75%

Bestandesportfolio
(Wert Millionen CHF)

487

Eine Steigerung um 84%

Anlagerendite (%)

3.0

Stabil im Vergleich zur Vorjahresperiode

Fremdkapitalquote (%)

26.1

Um rund 30% höher als in der Vorjahresperiode

Miete pro Quadratmeter
(CHF)

147

Enthält Potenzial, welches es auszuschöpfen gilt

Vermietungsstand (%)

93.6

Das erworbene Wertsteigerungspotenzial erhöht kurzfristig den Leerstand

Inventarwert pro Anteil
(CHF)

109.16

Konnte seit Jahresbeginn um 3% gesteigert werden.

Mietfläche total (m²)

186 786

Eine Steigerung um 77%



HSC
Kotierung in
Sicht.

KAPITALERHÖHUNG
HELVETICA SWISS COMMERCIAL FONDS
09. BIS 20. SEPTEMBER 2019



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

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



HIGHLIGHTS

Januar bis Juni



Winterthur, Stegackerstrasse 6/6a

In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Winterthur Hegi wurde im April 2019 eine Liegenschaft erworben, welche ein klassisches Bürogebäude, eine grosszügige Gewerbehalle sowie diverse Aussenlagerflächen umfasst. Der Grossteil des Objekts ist langfristig an Conducta AG als Hauptsitz vermietet. Verschiedene Kleinunternehmen ergänzen den Mietermix.

Marktwert (Millionen CHF)

28.64

Bruttoertrag (Millionen CHF)

1.36

Mietfläche (m²)

20 650



Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110

Im Mai 2019 konnte an einer verkehrstechnisch ausgezeichneten Lage im Kanton Fribourg eine Liegenschaft mit vier neuwertigen Gebäuden erworben werden. Dem renommierten Mieter AMAG stehen grosszügige, funktionale Werkstatt-, Büro- und Verkaufsflächen zur Verfügung. Zudem betreibt Socar auf dem Areal eine Tankstelle.

Marktwert (Millionen CHF)

31.53

Bruttoertrag (Millionen CHF)

1.77

Mietfläche (m²)

9 555

DAS HALBJAHR IN KÜRZE

Erstes Quartal

Am 28. März erfolgte die zweite Ausschüttung des Fonds von 4.00 Schweizer Franken pro Anteil an die Investoren. Die Ausschüttungsquote betrug 77.6 Prozent bei einer Ausschüttungsrendite von 3.6 Prozent.

Die Kapitalerhöhung im März wurde mit der Liberierung von rund 76 Millionen Schweizer Franken am 28. März erfolgreich abgeschlossen. Erneut war das Interesse der Anleger so gross, dass die Kapitalerhöhung deutlich überzeichnet wurde. Neben den Zeichnungen von bestehenden Anlegern werden auch neue Anleger bedient und in den Investorenkreis aufgenommen.

Weitere Highlights:

An der Riedstrasse 1 in Dietikon ist es gelungen eine Mietfläche von rund 1'000 Quadratmeter für eine feste Dauer von 5 Jahren neu zu vermieten.

In Glattbrugg konnten gleich drei Mietverträge für Büroflächen von je 400 Quadratmeter um weitere fünf Jahre verlängert werden.

An der Max-Högger-Strasse 6 in Zürich konnte eine 290 Quadratmeter grosse Bürofläche weitervermietet sowie ein Mietvertrag über eine Bürofläche von 450 Quadratmeter um weitere fünf Jahre verlängert werden.

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

Zweites Quartal

Das Immobilienportfolios konnte per anfangs April durch den Zukauf einer Liegenschaft in Winterthur, Kanton Zürich, erweitert werden. Die beiden benachbarten Objekte, ein Bürogebäude sowie eine Lagerhalle, liegen zentral und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Für eine durchschnittliche Brutto-IST-Rendite von 5.3 Prozent wurde ein Kaufpreissumme von insgesamt 25.4 Millionen Schweizer Franken investiert. Mit einer Mietvertragslaufzeit für die beiden Objekte von 10 Jahren konnte die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge des Fonds gesteigert werden.

Anfangs Mai wurden in Villars-sur-Glâne, Kanton Freiburg, zwei Gewerbeliegenschaften mit einer durchschnittlichen Brutto-IST-Rendite von 5.7 Prozent übernommen. Die beiden Gebäude konnten zu einem Kaufpreis von 30.5 Millionen Schweizer Franken erworben werden. Beide liegen direkt an der Strasse «Route de Villars» und verfügen über eine sehr gute Visibilität und Erreichbarkeit. Mit einer Laufzeit der Mietverträge von rund 9 Jahren konnte auch hier die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge im Fonds gesteigert werden. Hauptmieter mit 93 Prozent Mietanteil ist die AMAG Gruppe.

Der Mietvertrag für eine Bürofläche von 202 Quadratmeter in der Liegenschaft Chiasso konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

In Cham sind die Verhandlungen für eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung von weiteren fünf Jahren über eine Mietfläche von über 1'000 Quadratmeter in der finalen Phase.



Herbert Kahlich
Mitglied

Peter Bodmer
Vizepräsident

Hans Ueli Keller
Präsident

DER VERWALTUNGSRAT DER
FONDSLEITUNG BESTEHT AUS
AUSGEWIESENEN FACHLEUTEN
AUS DER IMMOBILIEN- UND
FINANZBRANCHE.



Hans R. Holdener
Mitglied

Thomas Huber
Mitglied

PORTRAIT DES HSC FONDS

Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds, der sämtlichen Anlegern offen steht. Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, die an einer steten Ausschüttung interessiert sind und zugleich Wertstabilität suchen. Das Fondsvermögen wird in Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz angelegt. Kern der Investments sind Immobilien, die nebst der attraktiven operativen Rendite potenziell unterbewertet sind. Die Fondsleitung verfolgt ein aktives Hands-on-Management, um zusätzlich zur bestehenden operativen Rendite verborgenes Potenzial der Objekte durch Revitalisierung, Sanierungen, Reduktion von Leerständen und Verlängerung von Mietverträgen auszuschöpfen und den Wert langfristig zu steigern. Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio.

Anlagestrategie

- Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften in den Schweizer Wirtschaftszentren.
- Primärer Fokus auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundärer Fokus auf potentielle Wertsteigerung.
- Ausschöpfung der Potenziale durch Revitalisierung, Sanierungen, Re-Positionierung, Reduktion von Leerständen, Verlängerung von Mietverträgen und Umnutzung von Mietflächen.
- Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio.
- Hohe Stabilität durch tiefe Fremdfinanzierungsquote.

Vorzüge der Strategie

- Das Risiko-Rendite-Verhältnis ist attraktiver als bei Objekten in Zentrumsanlagen.
- Hohe und stabile Anfangsrenditen im Vergleich zu den ausverkauften Zentrumsanlagen in Zürich, Basel und Genf.
- Ertragssteigerung und Aufwertungsgewinne bei Vermietung der Leerflächen und Verlängerung von Mietverträgen.
- Erhöhte Nachfrage nach Mietflächen zu moderaten Mietzinsen.
- Weniger Konkurrenz durch Neubauten, weil Mietflächen zu deutlich tieferen Mietzinsen angeboten werden.
- Unterbewertete Objekte dürften vom nächsten Zyklusaufschwung profitieren.

Anlageargumente

- Bankenunabhängiger Asset Manager, der nur seinen Investoren verpflichtet ist, mit dem Ziel, eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.
- Sachwertinvestition in Schweizer Immobilien.
- Klare Anlagerichtlinien und ein erfahrenes Team gewährleisten die sorgfältige Anlage des neuen Kapitals.
- Professionelle Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien für dauerhaften Werterhalt.
- Attraktive Rendite und stabile Ausschüttungsrendite.
- Einstieg im Rahmen von Kapitalerhöhungen zum NAV möglich, keine Prämie im Gegensatz zu kotierten Fonds.
- Kotierung im 2019 geplant.



6
MAX

ORGANISATION

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, Zürich
Geschäftsführung der Fondsleitung	Hans R. Holdener, CEO und Managing Partner Peter R. Vogel, CFO, Head Corporate Services Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management Hans-Peter Wasser, Head Asset Management
Verwaltungsrat der Fondsleitung	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Thomas Huber, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Ausserbörslicher Handel	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Hauptvertriebs-träger	Vontobel Asset Management AG, Gotthardstrasse 43, Zürich
Akkreditierte Schätzungs-experten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt: Marco Feusi, Schätzungsexperte, Wüest Partner, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Fondsleitung selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 30. Juni 2019 bestehen Verträge mit: H&B Real Estate AG, Zürich Regimo Zug AG, Zug Régimo Lausanne SA, Lausanne Regimo Basel AG, Basel Regimo Bern AG, Bern Eiko Verwaltungs AG, St.Gallen Arlewo AG, Luzern Wincasa AG, Winterthur

PORTRAIT DER FONDSLEITUNG

Helvetica Property ist die Fondsleitung des HSC Immobilienfonds, eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich.

Die Gesellschaft baut Portfolios auf, führt direkte und indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz und verwaltet diese im Auftrag von Kunden. Die Firma deckt die gesamte Palette im Bereich Immobilienanlagen ab, darunter Anlagestrategien, Auswahl von Anlageobjekten, Strukturierung von Transaktionen, Übernahmen, Finanzierungen, Portfolioverwaltung und Verkäufe. Für den Fonds Helvetica Swiss Commercial hat sie die Fondsleitung inne und fungiert als Asset-Manager.

Helvetica Property Investors AG ist eine Tochtergesellschaft der Helvetica Property Group AG.

Firmenphilosophie

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

Leitbild

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

Werte

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

Soziale Medien

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

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



Passion for Real

VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG



	Hans Ueli Keller	Peter E. Bodmer
Position	Präsident	Vize-Präsident
Geboren	1952	1964
Nationalität	Schweiz	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	10%	1.62%
Ausbildung	Dokortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Programm der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.	Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie ein MBA des IMD Lausanne.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen	Langjährige Karriere als Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse und Gründungs-Präsident der Swisscard. Verwaltungsrat von Engel & Völkers Commercial Schweiz sowie Verwaltungsrat von Ebix Inc. Er war auch Verwaltungsrat-Delegierter der Goldbach Media und hat weitere Erfahrung als ehemaliger Verwaltungsratspräsident der Swisscontent.	Ehemaliges Konzernleitungsmitglied der Implenia Gruppe, GKN Sinter Metals Gruppe sowie der Maag Holding. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv wie Peach Property Group, Arbonia Forster, Klinik Schloss Mammern sowie Mitglied des Stiftungsrates Wilhelm Schulthess.
--	--	--

Bisherige Erfahrung		
CEO	✓	✓
CFO		✓
Immobilienbranche	✓	✓
Projekt Management		✓
IT und Technologie		
Finanz und Asset Management	✓	✓
Industrie		✓
Transaktionen und M&A	✓	✓
Beratung und Treuhand		
KMU Erfahrung	✓	✓



Herbert Kahlich

Thomas Huber

Hans R. Holdener

Mitglied	Mitglied	Mitglied
1944	1963	1966
Österreich	Schweiz	Schweiz und Norwegen
2015	2015	2007
1.62%	1.62%	75.50%

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

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

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

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

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

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

✓		✓
✓	✓	✓
✓	✓	✓
✓		✓
✓	✓	✓
✓	✓	✓
✓	✓	✓
✓	✓	✓



6
MAX

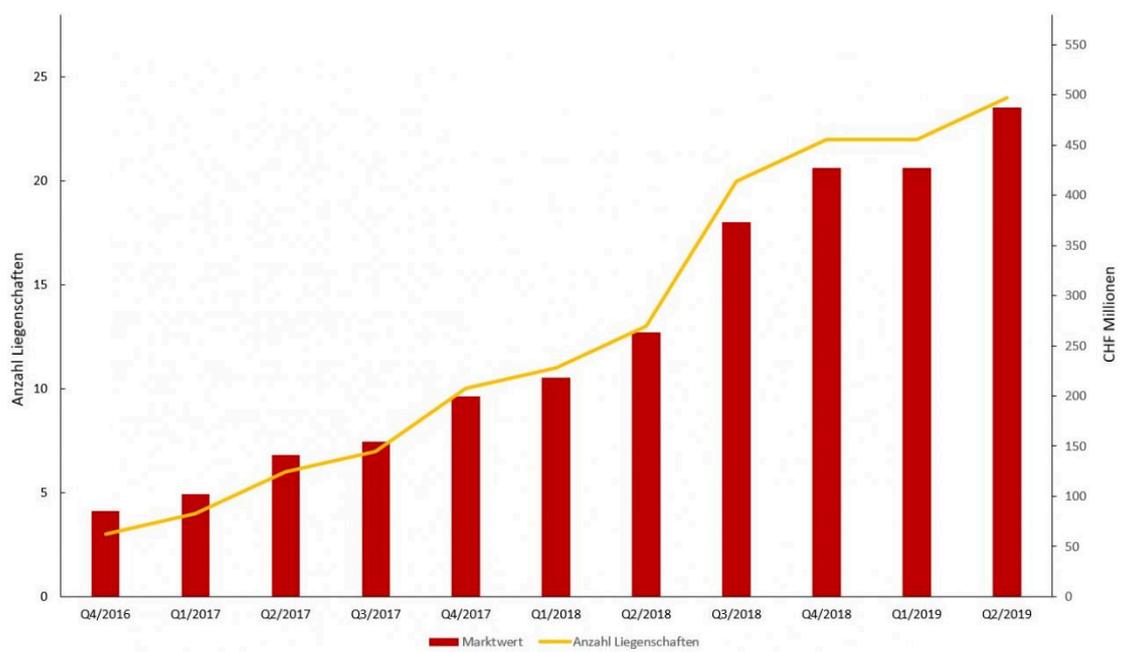


INVESTMENT MANAGEMENT BERICHT

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni wurden der Fondsleitung Objekte mit einem Volumen von 7.1 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von 3.3 Milliarden Schweizer Franken genauere Prüfungen und Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das im Berichtszeitraum beurkundete Investmentvolumen bei einem Marktwert von 60.2 Millionen Schweizer Franken.

Seit Lancierung des HSC Fonds im Dezember 2016 konnten bis zum 30. Juni 2019 somit gesamthaft 24 Liegenschaften mit einem Marktwert von heute 487 Millionen Schweizer Franken erworben werden.



Anlagestrategie

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

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

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

Neu halten wir uns beim Volumen strikt an eine untere Limite von zehn Millionen Schweizer Franken. Ausnahmen machen wir lediglich, wenn es sich um Portfoliotransaktionen handelt.

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

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

Investieren im heutigen Marktumfeld

Das Marktumfeld für kommerzielle Immobilien präsentiert sich dank des intakten Wirtschaftswachstums nach wie vor positiv. Das erneut markant gesunkene Zinsumfeld führt dazu, dass der Wettbewerb für kommerzielle Objekte noch immer sehr ausgeprägt ist. Je nach Wahrnehmung hat sich der Kampf um geeignete Anlageobjekte sogar noch akzentuiert. Dies gilt auch in Bezug auf die einzelnen Klein- und Mittelzentren sowie Agglomerationen, in welchen wir strategisch investieren. Qualitativ gute Anlageobjekte sind nach wie vor schwer zu finden und die Preisvorstellungen von nicht professionellen Verkäufern sind teilweise ausserordentlich hoch.

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

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

Nach wie vor gilt, dass die Nachfrage bei den kommerziellen Flächen hybrider und kleinteiliger geworden ist und dass etwas weniger Stabilität beobachtet werden kann. Sehr lange Mietverträge sind in unserem Investmentsegment immer noch eher die Ausnahme. Wie im letzten Bericht angekündigt, haben wir im Berichtszeitraum versucht im Portfolio bewusst Gegengewichte hierzu aufzubauen, was uns im Rahmen von zwei im Berichtszeitraum abgeschlossenen Transaktionen auch gelungen ist.

Auch bei den im ersten Halbjahr erworbenen Anlageobjekten haben wir uns auf Standorte in den Agglomerationen konzentriert und konnten in äusserst wirtschaftsaktiven Lagen in Winterthur und an der Stadtgrenze zu Freiburg attraktive Zukäufe tätigen.

Anlageumfeld

Das Umfeld für Ankäufe im kommerziellen Sektor ist wie erwähnt unverändert anspruchsvoll. Die nochmals gesunkenen Zinsen und der anhaltend hohe Anlagedruck führen auf dem Markt zu den allseits bekannten Auswüchsen. Die Fondsleitung versucht, sich diesen Rahmenbedingungen so gut es geht zu entziehen und setzt dabei, wenn immer möglich, auf Immobilien, welche nicht in breit angelegten Bieterverfahren vermarktet werden. Allerdings werden Liegenschaften ab einem gewissen Volumen heute praktisch nur noch in institutionellen Verkaufsprozessen vermarktet, so dass wir uns diesem Einfluss nur begrenzt entziehen können. Dennoch wurde eine der im letzten Halbjahr erworbenen Immobilien «off market» akquiriert.

Grundsätzlich ist die Liquidität für Objekte, die unserer Strategie entsprechen, gut. Wir erhalten durch unser grosses Netzwerk eine Vielzahl von Angeboten für Liegenschaften, die zum Verkauf stehen. Im letzten Halbjahr konnten wir beobachten, dass vor allem im ersten Quartal eine grosse Anzahl von Verkäufern am Markt aktiv zu sein versuchte. Aufgrund der geltenden Investmentprinzipien und der aus unserer Sicht überzogenen Kaufpreisforderungen waren wir im Berichtszeitraum aber eher selektiv und haben einige Objektprüfungen abgebrochen, da uns das Risk-Reward-Verhältnis nicht angemessen erschien.

Wir werden auch bei zukünftigen Ankäufen selektiv agieren und bei Bieterprozessen nicht mitziehen, wenn wir nicht vom Mehrwert für unsere Anleger überzeugt sind. Im zweiten Quartal des Berichtszeitraums beobachteten wir eine Abnahme von Angeboten am Markt. Wir rechnen für den Rest des Jahres – vor allem im traditionell starken vierten Quartal – aber wieder mit einem grösseren Angebot an geeigneten Liegenschaften und gehen davon aus, dass die Preise und Renditen sich in etwa seitwärts bewegen werden. Wir gehen somit auch weiterhin davon aus, dass intakte Chancen im Bereich gewisser Nischen bestehen bleiben, in welchen sich immer wieder interessante Ankäufe tätigen lassen.

Kauf- und Verkaufsaktivitäten in der Periode

Innerhalb der Berichtsperiode wurden zwei Objekte erworben – alle Angaben entsprechen der Situation zum Ankaufszeitpunkt: In Winterthur im Kanton Zürich wurden im ersten Quartal zwei direkt nebeneinander liegende Büro- und Gewerbeliegenschaften, beide mit Baujahr 1984, für den Fonds erworben. Wichtig für unsere Ankaufsentscheidung war vor allem der als überaus nachhaltig angesehene Cash Flow und die mit über 11 Jahren hohe durchschnittliche Mietvertragsbindung (WAULT) beim Kaufgegenstand. Die Gebäude zeichnen sich durch eine hervorragende Lage aus und befinden sich in einem Gebiet, in welchem sich die Stadt Winterthur im Rahmen der Stadtentwicklung äusserst aktiv zeigt. Grosszügig bemessene Aussenflächen, welche der bestehende (Haupt-) Mieter nutzt und 60 Parkplätze runden das Angebot für unsere Mieterschaft ab.

In unmittelbarer Nähe des Kaufgegenstandes liegt der Bahnhof Winterthur-Hegi, welcher in Zukunft noch stärker frequentiert werden wird. Diverse Nutzer, darunter ein bekannter und bonitätsstarker Mieter, sichern die nachhaltigen Erträge für etliche Jahre. Weiter wird die hervorragende Lage des Objekts eine allfällige (Neu-)Vermietung, falls eines Tages notwendig, begünstigen. Das Mietzinsniveau von lediglich 65 Schweizer Franken pro Quadratmeter, welches die Liegenschaft aufweist, lässt langfristig Spielraum und Phantasie zu. Heute wird auf einer Fläche von 20'556 Quadratmetern ein Mietzins von rund 1.3 Millionen Schweizer Franken pro Jahr erwirtschaftet. Der Marktwert dieser äusserst komplexen Transaktion belief sich auf rund 28.6 Millionen Schweizer Franken.

Ebenfalls im Berichtszeitraum wurde ein ca. 6 Fahrminuten vom Stadtzentrum von Fribourg gelegenes Objekt in Villars-sur-Glâne im Kanton Fribourg erworben. Die in der Region bekannte AMAG-Garage an der Route de Villars 103-110 ist bis ins Jahr 2027 vollvermietet. Die AMAG verkauft, repariert und bedient ihre Kundschaft in vier verschiedenen Gebäuden und auf einer grossen Anzahl von verschiedenen (Teil-) Flächen mit Verkaufs-, Garagen-, und Gewerbenutzung. Zudem stehen dem Mieter Lagerflächen und eine Vielzahl von Innen- und

Aussenparkplätzen zur Verfügung. Auf über 10 850 Quadratmetern werden jährliche Mieterträge von fast 1.8 Millionen Schweizer Franken generiert. Die durchschnittliche Miete liegt bei tiefen 164 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr. Das Objekt positioniert sich unter anderem mit der grossen Verfügbarkeit von Parkplätzen erfolgreich am Markt.

Die Tankstelle mit angeschlossenem Shop ist im Baurecht an die SOCAR Energy vergeben, generiert Mieteinnahmen in der Höhe von rund 100 000 Schweizer Franken pro Jahr und sorgt für eine erhöhte (Besucher-) Frequenz. Die Motivation des Investments war vor allem die weitere Diversifizierung der Erträge und der überdurchschnittlich hohen Mietvertragslaufzeit von über 10 Jahren. Die überaus gute Bonität des Mieters war ein zusätzlicher Faktor, der uns überzeugt hat. Der Marktwert dieser Transaktion belief sich auf rund 31.5 Millionen Schweizer Franken.





ASSET MANAGEMENT BERICHT

Das Asset Management der Fondsleitung betreut per 30. Juni 2019 ein Portfolio von 24 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 186 700 Quadratmetern. Zum Stichtag dieses Berichtes beträgt der Marktwert des Portfolios 487 Millionen Schweizer Franken. Dieser Wert wird jeweils per Jahresende durch das akkreditierte Schätzungsunternehmen Wüest Partner, ermittelt.

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis ohne Berücksichtigung von Steuern sowie weiteren bei einer Veräusserung anfallenden Kosten. Die Bewertung des Portfolios erfolgt mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei wird der Marktwert der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der aktuellen Merkmale und den zu erwartenden Erfordernissen der zukünftigen Marktentwicklung geschätzt. Der Vermietungsstand per 30. Juni beträgt 93.6 Prozent und ist somit stabil. Die Veränderung von 94.2 Prozent per 31. Dezember 2018 auf 93.6 Prozent beruht im Wesentlichen auf normaler Fluktuation im Portfolio. Die Restlaufzeit der Mietverträge hat sich von 4 Jahren per 31. Dezember 2018 auf 4.5 Jahre per 30. Juni erhöht. Die geografische Verteilung der Liegenschaften zeigt weiterhin ein ausgewogenes Bild über die gesamte Schweiz mit Schwerpunkten in den Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz.

Die Brutto-Ist-Rendite des Portfolios ist von 5.9 Prozent per 31. Dezember 2018 auf 5.7 Prozent per 30. Juni leicht gesunken. Hauptgrund dafür ist eine Neuakquisition in Winterthur. Diese weist zwar eine im Portfoliovergleich unterdurchschnittliche

Bruttorendite von 4.1 Prozent aus, es handelt sich dabei aber um einen so genannten langfristigen Tripple-Net-Vertrag, was bedeutet, dass die Nettoendite des Objektes ebenfalls 4.0 Prozent betragen wird und somit mit einer überdurchschnittlichen Ausschüttung gerechnet werden kann.

Der Vergleich der aktuellen Mieten im Portfolio mit den aktuellen Marktmieten zeigt weiterhin ein leichtes Erhöhungspotential. Die aktuell somit immer noch günstigen Mietansätze des Portfolios widerspiegeln die gute Vermietbarkeit der Flächen und bieten hohe Gewähr für eine schnelle Vermietung und für eine stabile Vermietungsquote.

Die Hands-on Haltung des Asset Managements

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

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

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

Objekt und Lagering des Portfolios

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

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

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

10 der 24 Liegenschaften des Fonds sind in der Marktmatrix im Bereich der Top-Liegenschaften angesiedelt. Alle Liegenschaften weisen eine Note von mindestens 3.2 auf.

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

Geographische Verteilung

Die geographische Verteilung des Portfolios per 30. Juni entspricht den Anlagerichtlinien des HSC Fonds. Die Liegenschaften sind über die gesamte Schweiz verteilt, mit einem Schwergewicht in der Deutschschweiz. Die Schweizer KMU-Wirtschaft ist diversifiziert und über die gesamte Schweiz verteilt. Die meisten KMUs sind jedoch im Grossraum Zürich angesiedelt. Rund 85 Prozent der Liegenschaften

des HSC Fonds befinden sich in dieser wirtschaftsstarke Region, wodurch mit einer hohen Nachfrage und mit einer entsprechend guten Vermietbarkeit gerechnet werden kann.

Mietertrag nach Nutzungen

Das Portfolio ist sorgsam ausbalanciert, fokussiert auf verschiedene Sektoren und umfasst rein kommerzielle Liegenschaften mit 24 Prozent Gewerbeflächen, 38 Prozent Büroflächen, 28 Prozent Verkaufsflächen, 7 Prozent Parkingflächen und 3 Prozent für diverse Nutzungen. Die Verteilung der Nutzungen des HSC Fonds entspricht der Hauptnachfrage der mittelständischen Unternehmen der KMU-Wirtschaft. Die ausgewogene Nutzungsverteilung minimiert sektorale Risiken aufgrund unterschiedlicher zukünftiger Marktentwicklungen. Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

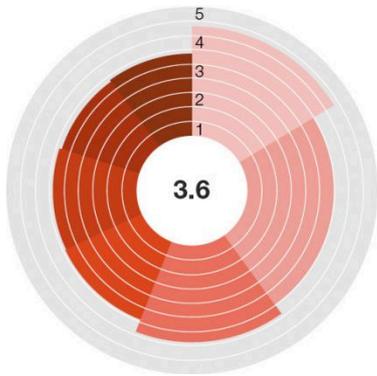
Mietvertragsdauer

Die Mehrheit aller Mietverträge des HSC Fonds hat eine feste Mietdauer. Per 30. Juni beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 4.5 Jahre. Damit verfügt das HSC Portfolio über hohe Ertrags-sicherheit und Stabilität.

Weiterhin sind 15 Prozent der Mietverträge unbefristet, betreffen aber überwiegend langjährig bestehende Mietverhältnisse.

Das Asset Management Team ist bestrebt, die durchschnittliche Vertragsdauer durch laufende Vertragsverlängerungen sowie Neuvermietungen mit langjährigen Mietdauern positiv zu beeinflussen. Durch Verhandlungen mit den massgebenden Grossmietern konnte der Maximalwert im Jahr 2013 vom 22 auf 19 Prozent gesenkt werden. Diesen will das Asset Management Team weiter reduzieren und so eine noch ausgeglichene Verteilung der Vertragsdauer über das gesamte Portfolio erreichen.

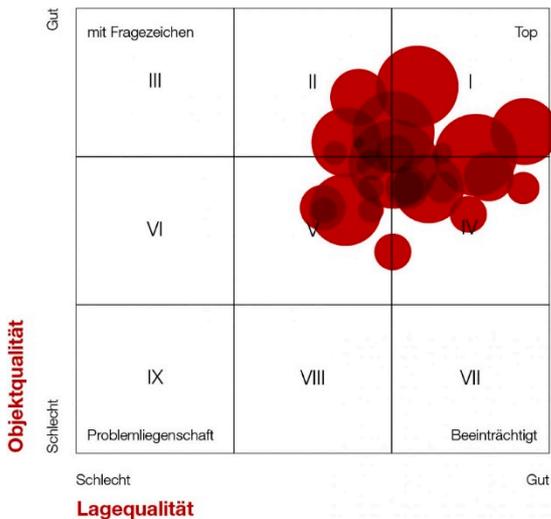
Qualitätsprofil Bewertung



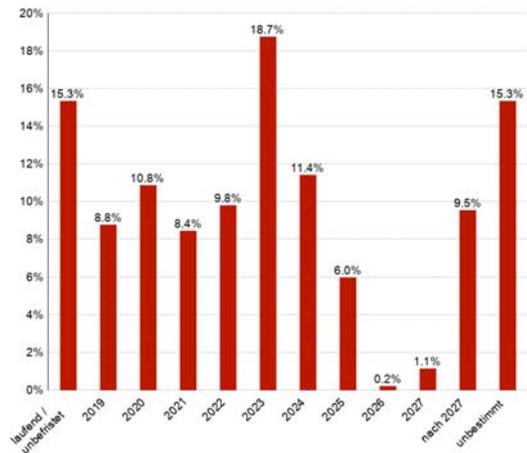
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.9	40
Makrolage	4.3	41
Mikrolage	3.5	59
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.9	40
Standard	3.4	30
Zustand	3.4	30
Marktattraktivität	3.4	20
Vermietbarkeit	3.3	50
Verkäuflichkeit	3.4	50

10 der 24 Liegenschaften des Fonds sind in der Marktmatrix im Bereich der Top-Liegenschaften angesiedelt, alle Liegenschaften weisen eine Note von mindestens 3.2 auf.

Objektqualität / Lagequalität

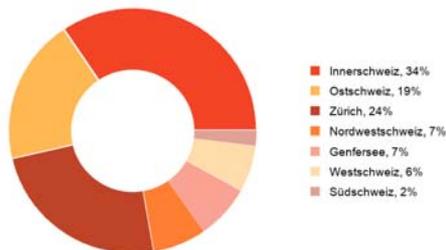


Mietvertragsdauer



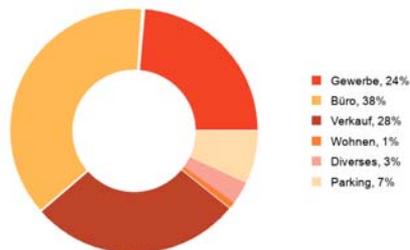
Geografische Aufteilung

(Marktwerte)



Mietertrag nach Hauptnutzungen

(Soll-Miete)



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

Vermietungserfolge und besondere Ereignisse

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

Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios blieb mit 93.6 Prozent per 30. Juni gegenüber 31. Dezember 2018 weitgehend stabil.

Kurzbeschreibung der Objekte, Asset Management Aktivitäten im Berichtszeitraum sowie kurzer Ausblick auf die im kommenden Halbjahr geplanten Aktivitäten:

Münchwilen, Thurgau

Die architektonisch einmalig gestaltete Liegenschaft mit dem Branding «Zukunftsfabrik» verfügt über einen breitgefächerten Nutzungsmix mit Verkaufs-, Gewerbe-, Lager- und Büroflächen. Das umfassende Rebranding des Gebäudes wurde im Berichtszeitraum umgesetzt; dadurch konnte weitere Nachfrage generiert werden. Der Vermietungsstand ist gegenüber dem Jahresende zwar leicht auf neu 78.1 Prozent gesunken, es hat nun aber einerseits bestehende Mieter, welche ihre Flächen um 300 Quadratmeter bzw. 500 Quadratmeter erweitern möchten, andererseits hat der Hauptmieter für seine 3 200 Quadratmeter angekündigt, den Mietvertrag langfristig verlängern zu wollen.

Auch neue Interessenten konnten gewonnen werden, sodass wir auf Jahresende einen verbesserten Vermietungsstand erwarten. Mit einem Architekten-Team ist man zudem an der Entwicklung eines Anbaus, um die Logistikinfrastruktur zu optimieren und die Gebäudeattraktivität zu steigern.

Steinhausen, Zug

Die markante und weitherum bekannte Liegenschaft «4 Towers» ist dank den unmittelbar vor dem Gebäudekomplex liegenden Bahn- und Bushaltestellen sowie der an der Liegenschaft vorbeiführenden Autobahn optimal erschlossen.

Das Asset Management Team konnte Mietverträge mit mehreren Mietern für weitere Jahre zu attraktiven Konditionen verlängern. Per 31. März und 30. Juni sind einzelne Mieter ausgezogen, sodass die Leerstandsquote zum Stichtag 30. Juni bei rund 6.5 Prozent liegt. Für die freien Flächen ist man bereits in Mietverhandlungen mit potenziellen Mietinteressenten und erwartet einen verbesserten Vermietungsstand auf Ende Jahr.

Dietikon, Zürich

Das regional bestens bekannte «Pestalozzihaus» bildet das Eingangstor des Entwicklungsgebietes Silber in Dietikon. Es umfasst auf zwei Geschossen Verkaufsflächen und auf weiteren fünf Geschossen Büroflächen.

In den Bürogeschossen hielten sich im Berichtszeitraum neue Vertragsabschlüsse und Kündigungen von Kleinflächen in etwa die Waage, sodass die Vermietungsquote im Vergleich zum Jahresende in etwa stabil bei 94.2 Prozent gehalten werden konnte. Für eine aktuell an einen Anbieter von Gartenmöbeln vermietete Fläche haben die Wiedervermietungsaktivitäten gefruchtet und man konnte die Fläche von rund 1 100 Quadratmeter nahtlos weitervermieten.

St. Gallen, St. Gallen

Die Liegenschaft ist voll vermietet und umfasst verschiedenste Nutzungen wie Büros, Gewerbeflächen sowie Freizeit- und Sportangebote. Sie wird in enger Zusammenarbeit mit dem Hauptmieter bewirtschaftet. Der Vertrag mit dem Hauptmieter läuft noch bis mindestens 31. Dezember 2021, Verhandlungen für eine Verlängerung des Mietverhältnisses wurden bereits initiiert.

Zürich-Altstetten, Zürich

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Altstetten, der Tramendhaltestelle sowie der Autobahn. Dank der hervorragenden Lage sowie zahlreichen Parkplätzen ist sie optimal erreichbar. Der Vermietungsstand ist gegenüber dem Jahresende leicht auf 93.6 Prozent gesunken, da es im Berichtszeitraum einen Mieterwechsel gab. Gleichzeitig hat einer der Hauptmieter seinen Mietvertrag für 2 000 Quadratmeter bis Ende 2023 verlängert. Weitere Mietverträge konnten ebenfalls um 5 Jahre verlängert werden. Die gut erschlossenen und ausgebauten freigewordenen Büros sind aktuell in der Vermarktung und konnten bereits mehrfach angeboten werden, sodass mit einer zeitnahen Vermietung gerechnet werden darf.

Wallisellen, Zürich

Die nahe an der Autobahn, Bahnhof und Flughafenregion gelegene Gewerbeimmobilie im Industriegebiet Herti ist langfristig bis mindestens 30. April 2022 vollvermietet.

Regelmässige Gespräche mit dem aktuellen Nutzer stimmen positiv über einen längerfristigen Verbleib am Standort.

Goldach, St. Gallen

Das gepflegte, historische und praktische Objekt wird aktuell als Lager-, Gewerbe- und Büroliegenschaft genutzt. Umgeben von bekannten Industriebetrieben wie z.B. Nestlé, liegt es in der Industriezone, welche sehr gut mit dem Auto erreichbar ist.

Aufgrund des längerfristig geplanten, unmittelbar am Grundstück vorbeiführenden Autobahnzubringers, ist die Realisierung von verstecktem Potenzial möglich. Die Liegenschaft ist zum Berichtsstichtag voll vermietet und beheimatet verschiedene Mieter in den Bereichen Büro, Gewerbe und Logistik.

Zuzwil, St. Gallen

Das Geschäftshaus mit unterirdischer Einstellhalle umfasst Verkaufs-, Büro-, Gewerbe und wenige Wohnflächen. Dank der diversifizierten Nutzungsdurchmischung, der breiten Mieterstruktur und dem grossen Parkplatzangebot bietet es Gewähr für eine gute Ertragsstabilität.

Eine im Berichtszeitraum freigewordene Fläche befindet sich aktuell in Vermietung. Mit dem grössten Mieter wird über die Verlängerung und eventuelle

Übernahme der verfügbaren Flächen konkret verhandelt. Denner möchte zudem den Denner Satellit im Erdgeschoss fest übernehmen, auffrischen und gleichzeitig das Mietverhältnis verlängern.

Baden-Dättwil, Aargau

Das Geschäftshaus beinhaltet auf fünf Ober- und zwei Untergeschossen vorwiegend Büroflächen und eine kleine Gewerbefläche. Die durchdachte Konzeption mit einem Atrium sowie zwei gegenüberliegenden Erschliessungskernen an den Stirnseiten des Gebäudes ermöglicht lichtdurchflutete Büros und eine optimale Flächenunterteilbarkeit.

Der Hauptmieter AMAG verlässt die Fläche von 3 000 Quadratmeter per 31. Dezember 2019 definitiv, es läuft jedoch eine Mietzinsgarantie bis März 2022, welche für die Neupositionierung und Vermietung der Fläche genügend Zeit verschafft. Die Vermarktung ist bereits aktiv.

Der bestehende Mieter Sauna World möchte den Vertrag vorzeitig verlängern, was in den nächsten Wochen finalisiert werden dürfte.

Cham, Zug

Das Objekt ist Teil einer Gesamtüberbauung mit hervorragender Visibilität und bester Lage direkt an der Autobahnausfahrt sowie einer Bushaltestelle unmittelbar vor der Liegenschaft. Unter den Kunden befinden sich namhafte Firmen aus dem Sport- und Freizeitsektor. In den Nachbargebäuden befinden sich bekannte Mieter wie Stöckli Sport und Fressnapf sowie ein Hotel / Restaurant.

Beim neuen Mieter im Attikageschoss gab es Probleme mit der Baubewilligung, diese sind aber mittlerweile behoben und bis Ende August 2019 sollte der Ausbau fertiggestellt sein, so dass im September eröffnet werden kann.

Der Mieter Ingram Micro möchte seine 1 100 Quadratmeter Bürofläche um weitere 5 Jahre verlängern. Diese Verlängerung sollte in den nächsten Wochen finalisiert werden. Das Gebäude wäre somit langfristig voll vermietet.

Rothenburg, Luzern

Das neuwertige Gebäude umfasst rund 5 700 Quadratmeter Mietfläche im Erdgeschoss, ein Fitnesscenter im Obergeschoss sowie 359 Parkplätze, welche sich zum Teil ebenerdig und direkt vor der Liegenschaft befinden. Der andere Teil der Parkplätze befindet sich im Untergeschoss. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur IKEA und ist langfristig an bestens bekannte, solide Mieter vermietet.

Erste geplante infrastrukturelle Kleinprojekte konnten bereits umgesetzt werden. Kennzahlen wie Frequenzen und Umsatz werden regelmässig geprüft.

Die Liegenschaft ist nach wie vor voll vermietet und man ist daran, eine Vision des Centers zu erarbeiten, wie man sich im regionalen Retailmarkt weiterhin nachhaltig gut positionieren kann.

Schindellegi, Schwyz

Das an einer Hauptverkehrsachse liegende prominente Gebäude bietet auf rund 12 000 Quadratmetern ein vielfältiges Angebot an Büro- und Gewerbeflächen sowie einen Shop, Restaurants und eine Tankstelle.

Durch einen Vermarkter- und Verwalterwechsel im Berichtszeitraum gab es kurzfristig einige Komplikationen, was sich auf den Vermietungsstand auswirkte. Aktuell sind nun aber alle neuen Partner voll installiert, sodass eine Stabilisierung erwartet wird. Erste Vermietungserfolge konnten bereits realisiert werden.

Glattbrugg, Zürich

Die Liegenschaft liegt unweit des Flughafens Zürich in bequemer Gehdistanz zum Bahnhof Glattbrugg und ist damit mit öffentlichen oder individuellen Verkehrsmitteln hervorragend erreichbar. Dank bestens erschlossenen Büro- und Gewerbeflächen von über 6 500 Quadratmetern, Warenliften und Rampen sowie über 60 Autoabstellplätzen ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet.

Mit einem bestehenden Büro-Mieter ist man in Verhandlung, auch dessen heute auswärtig befindlichen Produktionsstätten in unser Gebäude zu verlagern. Dies wäre einerseits ideal, um einen bestehenden Mieter weiter langfristig zu binden, andererseits könnte man in diesem Zuge auch gleich die

aktuell verfügbaren Flächen abbauen und so Leerstand reduzieren.

Chiasso, Tessin

Die Aussenhülle der repräsentativen Immobilie besteht aus einer hochwertigen, vorgehängten Natursteinfassade. Zudem befindet sich das Objekt im Herzen von Chiasso an der Piazza, direkt beim Bahnhof. Zahlreiche Tiefgaragenparkplätze stehen für Mieter und Kunden zur Verfügung.

Im Berichtszeitraum konnte ein neuer Mieter für 202 Quadratmeter hinzugewonnen werden.

Für die letzte Fläche von 400 Quadratmeter ist man aktuell in konkreten Verhandlungen mit zwei Interessenten und erwartet einen nochmals verbesserten Vermietungsstand auf Ende Jahr.

Baar, Zug

Die Überbauung befindet sich östlich des Dorftzentrums von Baar, in geringer Distanz zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Privatverkehr steht ein grosszügiges Parkplatzangebot zur Verfügung. Ein breitgefächertes Mietermix mit bonitätsstarken Mietern wie Coop und Denner sowie diversen Dienstleistungsunternehmen auf über 4 000 Quadratmetern Mietfläche bietet Gewähr für eine solide Vermietungssituation.

Im Berichtszeitraum hat man ein Projekt lanciert für ein neues Gebäudebranding, Optimierung der Signalistik und Kundenführung sowie ein Zusammenschluss mit dem Nachbargebäude, in welchem Aldi eingemietet ist, um weitere Synergien nutzen zu können.

Altendorf, Schwyz

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

Im Berichtszeitraum konnte die letzte freie Kleinfläche vermietet werden und dadurch eine Vollvermietung erreicht werden.

Die im November 2019 freiwerdende Mietfläche befindet sich aktuell in der Vermietung. Eine nahtlose Wiedervermietung wird angestrebt.

Vevey, Vaud

Direkt am Bahnhof Vevey gelegen, umgeben von ausschliesslich kommerzieller Nutzung und mit hoher Passantenfrequenz, liegt das repräsentative Gebäude an bester Lage.

Im Erdgeschoss konnte das Restaurant an einen neuen erfahrenen Gastronomen übergeben werden, welcher das Restaurant einem Refresh unterzogen hat. Für die freie Fläche im 1.OG ist man mit einer Arztpraxis kurz vor Vertragsabschluss für einen langjährigen Mietvertrag.

Montreux, Vaud

Das Gebäude befindet sich an zentraler Lage in Montreux, dank Einkaufscenter, Bahnhof und See in unmittelbarer Nähe mit hoher Passantenfrequenz und dadurch idealem Standort für Büro und Gewerbe.

Der Vermietungsstand konnte im Berichtszeitraum nochmals leicht erhöht werden dank einer weiteren Vermietung.

Per 1. September 2019 konnte zudem auch die freie Fläche im 1. Obergeschoss an einen bestehenden Ärztemieter vermietet werden, sodass anschliessend nur noch 58 Quadratmeter freistehen. Eine Vollvermietung per Ende 2019 ist durchaus erreichbar.

Arlesheim, Basel-Landschaft

Das Gebäude im industriell und gewerblich geprägten Teil von Arlesheim liegt unmittelbar beim Autobahnanschluss. Oberirdische Parkplätze und ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr runden das Angebot ab.

Der aktuelle Mieter aus der Pharmaindustrie belegt ca. 90 Prozent des Gebäudes und hat noch einen Mietvertrag bis mindestens 30. September 2023. Man ist aktuell in Verhandlung über eine vorzeitige Verlängerung des Vertrages, gekoppelt an konkrete Investitionen in die Gebäudetechnik.

Sissach, Basel-Landschaft

Das Chienberg Center befindet sich am östlichen Dorfeingang von Sissach, Basel Land an der Ausfallstrasse zum Autobahnzubringer. Von der Strasse aus ist das Gebäude aufgrund der Ecksituation und der vollverglasten Front-Fassade sehr gut ersichtlich.

Der im Vorbericht erwähnte Firnessanbieter konnte nicht als Mieter gewonnen werden. Aktuell ist man im Vermarktungsprozess und hat zurzeit 2 weitere Firnessanbieter als Interessenten für die einzige Leerfläche, welche im Gebäude noch besteht.

Tuggen, Schwyz

Der dreigeschossige Gewerbe- bzw. Lagerbau verfügt über zwei LKW-Rampen sowie über eine gedeckte, abschliessbare Anlieferung auf der Ostseite. Sämtliche Geschosse sind über zwei Erschliessungskerne sowie zwei Warenlifte miteinander verbunden. Der Autobahnanschluss A53 ist lediglich 1 Kilometer vom Gebäude entfernt.

Das Gebäude ist vollständig und langfristig bis mindestens 30. September 2028 an ein Logistikunternehmen vermietet.

Arbon, Thurgau

Das lokal stark verankerte Einkaufscenter dient der Nahversorgung der ganzen Region. Ideale Parkmöglichkeiten, ein spannender Mietermix und ein gutes Gastronomieangebot sind herausragende Eigenschaften des Centers.

Im Berichtszeitraum konnte eine Retailfläche an Chicorée Mode vermietet werden.

Zudem ist man mit einem Architektenteam an der weiteren Optimierung/Revitalisierung der Centerinfrastruktur.

Winterthur, Zürich

Die Liegenschaft in Winterthur wurde per 1. April 2019 erworben und besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäuden. Auf der einen Seite eine grosse Lager- und Logistikhalle mit Umschwung, welche vom Hauptmieter vollständig bis mindestens 31. Mai 2034 gemietet wird.

Das zweite Gebäude ist ein Büroturm, in welchem der Hauptmieter ebenfalls einen Grossteil mietet, welcher aber auch noch einige Drittmietler beheimatet.

Der Vermietungsstand des Büroturmes beträgt zum Stichtag 97.6 Prozent. Die Vermarktung der restlichen Kleinflächen ist aufgegleist.

Villars sur Glane, Fribourg

Die Liegenschaft wurde per 1. Mai 2019 erworben. Sie besteht aus 4 Parzellen, auf welcher aktuell jeweils ein Gebäude steht. Jedes der 4 Gebäude ist ein durch die AMAG betriebenes Markenhaus (Audi, VW, Skoda, Seat) und ist mit einer Mindestmietdauer bis 31. Dezember 2027 fest an die AMAG vermietet. Die Verkehrsanbindung des Standortes ist überdurchschnittlich und die Gebäudezustände sind einwandfrei.



6
MAX

6
MAX

MAX HODDER-STRE

6
MAX

HALBJAHRESRECHNUNG

per 30. Juni 2019

Das erste Halbjahr 2019 war geprägt von zwei Zukäufen und der Kapitalerhöhung im März. Das Gesamtfondsvermögen wurde gegenüber 2018 um 68 Millionen Schweizer Franken auf 513 Millionen Schweizer Franken gesteigert.

Die Fondsleitung konnte in der ersten Hälfte 2019 eine Kapitalerhöhung erfolgreich durchführen. Diese stiess bei den Anlegern auf grosses Interesse und war deutlich überzeichnet. Dem Fonds flossen im März neue Mittel in der Höhe von rund 76 Millionen Schweizer Franken zu.

Per Ende Juni 2018 resultierte der Netto-Inventarwert bei 107.33 Schweizer Franken pro Anteil. Per Ende Juni 2019 verzeichnete der Fonds einen Netto-Inventarwert pro Anteil von 109.16 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 3.0 Prozent und einer Eigenkapitalrendite von 2.9 Prozent entspricht.

Im Geschäftsjahr konnten der TER_{REF} GAV von 0.82 Prozent auf 0.62 Prozent sowie der TER_{REF} NAV von 1.11 Prozent auf 0.85 Prozent gegenüber der Vorperiode gesenkt werden.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Kapitalerhöhung und die damit verbundenen Zukäufe vom

ersten Quartal von 22 auf neu 24 Geschäftsliegenschaften und beträgt 513 Millionen Schweizer Franken, eine Zunahme von 140 Millionen Schweizer Franken im Vergleich zur Vorjahresperiode. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 487 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 264 Millionen Schweizer Franken), die Flüssigen Mittel 20 Millionen (Vorjahresperiode 106 Millionen) und die kurzfristigen Forderungen 6 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 9 Millionen).

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 124 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 60 Millionen) und Liquidationssteuern von rund 10 Millionen (Vorjahr rund 1 Million) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 379 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 298 Millionen).

Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 23.4 Prozent über dem Vorjahreswert von 22.7 Prozent jedoch deutlich unter dem bewilligten Grenzwert von 33 Prozent.

Erfolgsrechnung

Der Portfoliobestand per Ende Juni 2018 hat zusammen mit den Portfolioakquisitionen der letzten 12 Monate zu einer Steigerung des Nettoerfolgs von rund 19.6 Prozent bzw. 1.5 Millionen auf 8.9 Millionen Schweizer Franken geführt.

Im Wesentlichen haben die um 88 Prozent gesteigerten Mietzinseinnahmen von 13 Millionen Schweizer Franken zum positiven Resultat beigetragen.

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2019	30.06.2018
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		19 912 767	106 453 806
Kurzfristige Forderungen		6 303 814	2 701 642
Liegenschaften			
Bauland und angefangene Bauten		-	-
Wohnliegenschaften		-	-
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum		-	-
Gemischte Liegenschaften		-	-
Geschäftsliegenschaften	1	487 109 000	264 060 000
Total Liegenschaften		487 109 000	264 060 000
Sonstige Vermögenswerte		-	-
Gesamtfondsvermögen		513 325 581	373 215 448
Passiven			
Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-55 500 000	-13 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10 322 290	-9 312 353
Langfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-58 500 000	-47 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-89 425	-41 411
Total Verbindlichkeiten		-124 411 715	-69 353 764
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		388 913 866	303 861 684
Geschätzte Liquidationssteuern		-9 666 063	-5 553 352
Nettofondsvermögen		379 247 803	298 308 332
Weitere Angaben			
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		305 729 749	132 875 558
Ausschüttung	13	-11 117 700	-4 323 550
Gesamterfolg		10 981 018	9 064 777
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		379 247 803	298 308 332
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2 779 425	1 235 300
Ausgegebene Anteile		694 856	1 544 125
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3 474 281	2 779 425
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode		109.16	107.33
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen		-89 425	-36 733
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		3 164 438	4 276 001
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens		487 295 998	264 785 158

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

Ertrag	Anhang	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Zinsertrag		-	-70
Mietzinseinnahmen		12 936 361	6 874 613
Aktivierete Bauzinsen		-	-
Sonstige Erträge		9 790	9 578
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		812 982	2 469 965
Total Ertrag		13 759 133	9 354 086
Aufwand			
Hypothekarzinsen		-389 667	-347 686
Andere Passivzinsen		-	-
Unterhalt und Reparaturen		-1 457 705	-121 350
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftenaufwand		-556 892	-349 490
Verwaltungsaufwand		-29 771	-35 807
Steuern		-64 632	-57 171
Schätzungs- und Prüfaufwand		-89 001	-29 341
Beratungsaufwand		-106 067	-4 684
Transaktionskosten		-5 000	15 471
Reglementarische Vergütungen			
Verwaltungskommission	12	-1 708 826	-786 726
Depotbankgebühr	12	-94 437	-43 000
Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	12	-370 932	-155 194
Bankspesen		-3 861	-491
Sonstiger Aufwand		-5 178	-17 553
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		-	-
Total Aufwand		-4 881 967	-1 933 022
Erfolg			
Nettoerfolg vor Liquidationssteuern	15	8 877 166	7 421 064
Realisierte Gewinne / Verluste		-	-
Realisierter Erfolg vor Liquidationssteuern	15	8 877 166	7 421 064
Nicht realisierte Gewinne / Verluste		2 906 434	572 047
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		1 118 718	2 124 716
Liquidationssteuern		-1 921 300	-1 053 051
Gesamterfolg der Rechnungsperiode		10 981 018	9 064 777

ANHANG

1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften

Adresse	Nutzung	Marktwert	Gestehungs- kosten	Mietzinsein- nahmen	Vermiet- ungsstand
Altendorf, Zürcherstrasse 102/104	Kommerziell	28 340 000	25 200 000	1 632 494	100.0%
Arbon, St.Gallerstrasse 15	Kommerziell	39 710 000	40 312 778	2 351 416	97.1%
Arlesheim, Fabrikmattenweg 2	Kommerziell	11 920 000	11 500 000	1 054 716	100.0%
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8	Kommerziell	21 910 000	23 063 036	1 107 020	95.4%
Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5	Kommerziell	19 350 000	17 670 559	1 142 972	99.9%
Cham, Brunmatt 14	Kommerziell	14 410 000	14 480 763	858 951	98.2%
Chiasso, Via Livio 1	Kommerziell	9 820 000	9 730 788	605 823	84.1%
Dietikon, Riedstrasse 1	Kommerziell	36 600 000	35 920 974	1 988 706	94.2%
Glattbrugg, Europastrasse 18	Kommerziell	14 230 000	13 012 403	738 249	76.2%
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Kommerziell	12 790 000	13 076 856	798 087	100.0%
Montreux, Grand-Rue 3	Kommerziell	25 830 000	25 759 323	1 213 240	94.7%
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	Kommerziell	10 500 000	10 950 000	921 612	78.1%
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Kommerziell	18 280 000	19 025 131	1 466 682	100.0%
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Kommerziell	30 010 000	31 768 438	1 617 266	83.2%
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Kommerziell	4 394 000	4 576 793	222 242	60.5%
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Kommerziell	16 630 000	16 132 805	1 000 001	100.0%
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Kommerziell	14 230 000	13 965 487	730 000	100.0%
Vevey, Place de la Gare 5	Kommerziell	8 980 000	6 213 057	216 910	65.8%
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103	Kommerziell	31 530 000	31 189 626	1 776 300	100.0%
Wallisellen, Hertistrasse 23	Kommerziell	9 002 000	8 770 200	428 000	100.0%
Winterthur, Stegackerstrasse 6/6a	Kommerziell	28 683 000	25 808 917	1 352 708	97.6%
Steinhausen, Turmstrasse 28/30	Kommerziell	38 160 000	36 500 000	1 975 329	93.5%
Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6	Kommerziell	30 490 000	29 629 064	1 886 229	92.6%
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Kommerziell	11 310 000	11 438 447	624 017	89.4%
Total		487 109 000	475 695 445	27 708 970	

2. Liegenschaftstransaktionen

Ankäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentums- übertragung	Marktwert bei Übertragung
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103	Kauf	Fribourg	Kommerziell	01.05.2019	31 530 000
Winterthur, Stegackerstrasse 6/6a	Kauf	Zürich	Kommerziell	01.04.2019	28 644 000
Total					60 174 000

Verkäufe

Keine

3. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen per Bilanzstichtag für zukünftige Immobilienankäufe

Adresse	Nutzung	Art der Verpflichtung	Voraussichtliches Investitionsvolumen
Ittigen, Schermenwaldstrasse 113	Kommerziell	Vorkaufsvertrag	27 957 000

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 30. Juni hält der Fonds hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich, welche wiederum hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH mit Sitz in Zürich hält. Alle Liegenschaften des HSC Fonds werden über eine dieser beiden Gesellschaften gehalten.

5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Keine

6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
AMAG Automobil und Motoren AG	6.2
Coop Genossenschaft	5.1
Livique Division der Coop Genossenschaft	5.0

7. Angaben zu Derivaten

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

8. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit 1-5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	1.00%	4 300 000	30.06.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.00%	3 100 000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Festhypothek	0.85%	1 000 000	31.12.2017	31.12.2019
Libor-Hypothek	0.65%	12 000 000	30.04.2018	30.06.2021
Libor-Hypothek	0.55%	10 300 000	12.06.2018	30.04.2021
Libor-Hypothek	0.65%	18 750 000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Flex Rollover Hypothek	0.46%	47 000 000	22.10.2018	21.10.2019
Fester Vorschuss	0.52%	7 500 000	09.08.2018	08.02.2019
Total		113 500 000		

9. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit über 5 Jahre

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

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	3.0%	1.5%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.5%	-	Nettoinventarwert der Anteile

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

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

12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission	1.0%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.5%	1.50%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.0%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.0%	1.77%	Brutto Mietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.0%	2.75%	Brutto Mietzinseinnahmen

13. Dividendenausschüttung

Keine zusätzliche Ausschüttung zur Dividende für das Jahr 2018.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ein Käufer hat sich im zweiten Quartal das Kaufrecht für die Liegenschaft in Vevey gesichert. Der Verkauf wird im Juli 2019 durchgeführt.

15. Gesammelte Fussnoten

1. Die Kennzahlen Performance sowie Agio/Disagio werden nicht ausgewiesen, da der Helvetica Swiss Commercial Fonds nur ausserbörslich kotiert ist.
2. Der TER_{REF} GAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. Juni 2019 liegt diese bei 0.46%
3. Der TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. Juni 2019 liegt diese bei 0.63%.
4. Die Haltedauer für Geschäftsimmobilien wurde in Übereinstimmung mit der langfristigen Anlagestrategie des Fonds für die Berechnung der latenten Grundstückgewinnsteuern per 30. Juni 2019 auf 15 Jahre festgelegt.

GRUNDSÄTZE DER BERECHNUNG DES INVENTARWERTES

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

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

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

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

einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung 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 SFAMA Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

Änderungen Fondsvertrag

In ersten Halbjahr 2019 wurden keine Änderungen am Fondsvertrag vorgenommen. Die letzte Änderung trat am 05. Februar 2018 in Kraft.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32,

32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Wechsel Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode kam es zu keinem Wechsel der Depotbank.

Wechsel Schätzungsexperte

Es haben keine Wechsel stattgefunden.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Gianni Peduzzi wurde per 1. April 2019 durch Peter R. Vogel als CFO, Head Corporate Services ersetzt.

Sonstiges

Es sind keine sonstigen wesentlichen Ereignisse bekannt.

DEFINITIONEN

Brutto-Soll-Rendite

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

Brutto-Ist-Rendite

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

Diskontierungssatz

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

Ertragsausfall

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

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote entspricht dem Anteil der aufgenommenen Fremdmittel am Verkehrswert der Grundstücke.

Fremdkapitalquote

Die Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil des Fremdkapitals am Gesamtfondsvermögen in Prozent.

Instandhaltungskosten

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

Instandsetzungskosten

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

Ist-Mietertrag

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

Leerstand

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

Liegenschaftsqualität

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

Marktmiete / Potenzial

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

Marktwert

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

Mietfläche

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

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträge.

Nettorendite

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

Soll-Mietertrag

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

Total Nettoertrag

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

Unterhaltskosten

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

Vermietungsquote

Prozentualer Anteil des Ist-Ertrages am Soll-Mietertrag.

WAULT

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

IMPRESSUM

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

Helvetica Swiss Commercial Fonds (HSC)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht 2019

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2019



Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG

Gartenstrasse 23

CH-8002 Zürich

Tel. + 41 43 544 70 80

www.HelveticaProperty.com

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

