

Geprüfter Halbjahresbericht **Helvetica Swiss Commercial (HSC)**

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

30. Juni 2017



Bestandesportfolio mit

6 Liegenschaften

Total vermietbare Fläche

53'600m²

Marktwert Bestandesportfolio

140 Millionen

WAULT Restlaufzeit der Mietverträge

3 Jahre

Vermietungsstand

90.5%

Brutto-Ist-Rendite

5.8%

INHALT

Kennzahlen	4
Die Fondsleitung	6
Vorwort des Verwaltungsrates	7
Verwaltung, Organe und Dritte	8
Fondsportrait	9
Kommentar der Fondsleitung	11
Immobilienbestand	16
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang	20
Bericht der Prüfgesellschaft	26



KENNZAHLEN

Highlights

INVENTARWERT PRO ANTEIL	GESAMTFONDS VERMÖGEN	NETTOFONDS VERMÖGEN
104.17	181 Mio.	129 Mio.
ANLAGE RENDITE	FREMDKAPITAL QUOTE	SOLL MIETERTRÄGE
4.17%	29%	8.95 Mio.
MIETFLÄCHE	BESTANDES PORTFOLIO	MIETE PRO m ²
53'600 m ²	140 Mio.	CHF 155
WAULT	VERMIETUNGS STAND	BRUTTO-IST RENDITE
3 Jahre	90.5%	5.8%

ECKDATEN**30. Juni 2017**

Valorennummer		33550793
Erstliberierung		9. Dezember 2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	1'235'300
Anteile im Umlauf	Anzahl	1'235'300
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	-
Inventarwert pro Anteil	CHF	104.17
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%	4.3

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	140'309'841
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	181'404'943
Fremdfinanzierungsquote	%	32.00
Fremdkapitalquote	%	29.06
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.48
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	1.02
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	128'686'047

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	6'314'907
Nettoerfolg	CHF	5'437'968
Mietzinsausfallquote	%	8.97
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre	3.27
Unterhalt und Reparaturen	CHF	274'281
Betriebsgewinnmarge	%	66.82

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttung	CHF	-
Ausschüttungsrendite	%	-
Ausschüttungsquote	%	-
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.17
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.34
Performance	%	-
Anlagerendite	%	4.17
Agio/Disagio	%	-
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ¹⁾	%	1.10
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} NAV) ¹⁾	%	1.55

1) Der TER_{REF} GAV sowie der TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basieren auf dem durchschnittlichen Gesamt- bzw. 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 2017 liegen die Gesamtkostenquoten bei 0.85% bzw. 1.20%.

DIE FONDSLEITUNG

Helvetica Property Investors ist ein durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigter Anbieter 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. 2017 darf die Gesellschaft ihr 10-jähriges Jubiläum feiern.

Firmenphilosophie

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

Leitbild

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

Werte

Ehrlichkeit und Verantwortung

Integrität und Leidenschaft

Transparenz und Langfristigkeit

Unabhängig und ambitiös



Passion for Real

VORWORT DES VERWALTUNGSRATES

Geschätzte Anlegerinnen Geschätzte Anleger

Wir freuen uns, Ihnen den ersten Halbjahresbericht des Helvetica Swiss Commercial («HSC») zu präsentieren und im Folgenden einige Eckpunkte der vergangenen Monate zu erläutern.

Die Erstemission des HSC Fonds konnte am 9. Dezember 2016 erfolgreich abgeschlossen werden. Dem Fonds flossen Eigenmittel in Höhe von CHF 77.2 Millionen zu. Bereits kurz nach der Liberierung wurden die von den Investoren platzierten Eigenmittel und ein Teil des regulatorisch zulässigen Fremdkapitals von maximal 33% erfolgreich und ertragbringend investiert. Wenige Tage vor Weihnachten 2016 erwarb der Fonds drei attraktive Objekte mit einem Gesamtvolumen von CHF 84 Millionen. Zu Beginn des Jahres 2017 hat die Fondsleitung aufgrund einer gut gefüllten Objektpipeline beschlossen, vom 15. März bis 13. April 2017 die erste Kapitalerhöhung durchzuführen. Diese stiess bei den Anlegern auf grosses Interesse. Insgesamt belief sich das Zeichnungsvolumen auf rund CHF 48.2 Millionen.

Das vorsichtige und vorausschauende aber dennoch zeitnahe Investieren von Kapital hat in Zeiten negativer Anlagezinsen eine grössere Bedeutung als je zuvor. Es ist deshalb erfreulich, dass das Kapital aus den beiden Kapitalerhöhungen praktisch zeitgleich zur Liberierung in qualitativ hervorragende Liegenschaften investiert werden konnte. Das erfolgreiche Vorgehen und der gut vorbereitete Start des HSC Fonds unterstreicht die Kompetenzen der Fondsleitung in der Akquisition attraktiver Anlageimmobilien. Das aktive Hands-on Asset Management hat dazu geführt, dass die Fondsleitung eine gute Ertragsentwicklung sowie eine positive Wertveränderung vermelden kann.

Die vorliegenden Zahlen per 30. Juni 2017 spiegeln das Ergebnis des ersten halben Geschäftsjahres seit Lancierung des Fonds wider. Das Total der Erträge lag bei CHF 7.66 Millionen, während sich die Aufwendungen auf CHF 2.23 Millionen beliefen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass am 15. Dezember 2016 zwei Gesellschaften mittels Aktientransaktion übernommen wurden. Entsprechend ist im Ertrag und Aufwand des Fonds das gesamte Finanzjahr 2016 der beiden Gesellschaften integriert. Der Mietertrag konnte im ersten Halbjahr 2017 aufgrund weiterer Zukäufe deutlich gesteigert werden. Daraus resultierte ein Nettoerfolg vor Liquidationssteuern von CHF 5.44 Millionen, welcher gemeinsam mit dem nicht realisierten Gewinn von CHF 2.36 Millionen, den Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen von CHF 0.57 Millionen sowie Liquidationssteuern von CHF 3.22 Millionen zu einem Gesamterfolg von CHF 5.16 Millionen führte. Die Fondsleitung betreibt ein aktives Kostenmanagement, wodurch die im Fondsvertrag genannten maximalen Vergütungssätze mehrheitlich unterschritten werden. In der Aufbauphase ist das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen tiefer als nach einem Gesamtfinanzjahr, weshalb der TER_{REF} GAV gemäss SFAMA-Richtlinie per 30. Juni 2017 bei 1.10% lag. Die entsprechende Gesamtkostenquote per Stichtag 30. Juni 2017 beträgt 0.85%.

Das Nettofondsvermögen konnte im ersten Halbjahr auf CHF 128.69 Millionen gesteigert werden. Bei 1'235'300 Anteilen im Umlauf ergibt das einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 104.17 und damit einer Eigenkapitalrendite von 4.17% seit Lancierung im Dezember 2016, was, angesichts der Tatsache, dass der Fonds in einem anspruchsvollen Marktumfeld gestartet ist, zufriedenstellend ist.

VERWALTUNG, ORGANE UND DRITTE

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

Asset Manager

Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

Verwaltungsrat

Dr. Hans U. Keller, Präsident

Peter E. Bodmer, Vize-Präsident

Thomas Huber

Herbert Kahlich

Hans R. Holdener

Depotbank und Zahlstelle

Notenstein La Roche Privatbank AG, Bohl 17, 9000 St.Gallen

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Vertriebsträger

Vontobel Asset Management AG, Gotthardstrasse 43, 8002 Zürich

Swiss Finance & Property AG, Untermüli 7, 6302 Zug

Schätzungsexperten

Marco Feusi, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Peter Pickel, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Immobilienverwaltung

Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

H&B Real Estate AG, Lagerstrasse 107, 8004 Zürich

FONDSPORTRAIT

Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial («HSC») ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds für qualifizierte Anleger. 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.

Die Investmentstrategie

- Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren
- Primärer Fokus auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundärer Fokus auf potentielle Wertsteigerung
- Ausschöpfung der Potenziale durch Revitalisierung, Sanierungen, Re-Positionierung, Reduktion von Leerständen, Verlängerung von Mietverträgen und Umnutzung von Mietflächen
- Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio
- Hohe Stabilität durch tiefe Fremdfinanzierungsquote von maximal 33%

Vorzüge der Strategie

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

Fondsinformationen

Fondsname	Helvetica Swiss Commercial
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht
Fondswährung	Schweizer Franken
Lancierungsdatum	2. Dezember 2016
Erstliberierung	9. Dezember 2016
Depotbank	Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Zürich
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Zürich
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Verwaltungskommission	0.70%
Benchmark	SXI Real Estate Funds (TR)
ISIN	CH0335507932
Valorenummer	33550793
Handel	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Zürich
Rechnungsjahr	01.01. – 31.12.
NAV-Publikation	www.swissfunddata.ch
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Publizierter Preis	SIX Financial Information, Bloomberg
Anlegerkreis	Anleger gem. Art. 10, Abs. 3, 3bis und 3ter KAG

KOMMENTAR DER FONDSLEITUNG

Ausblick

Der Schweizer Immobilienmarkt erscheint im internationalen Vergleich attraktiv. Dieser ist unter anderem von einem gut funktionierenden Arbeitsmarkt, einer niedrigen Leerstandsquote, moderaten Mietzinsen, einem konservativen Fremdfinanzierungsgrad mit tiefen Fremdkapitalkosten und einem gut funktionierenden Kreditmarkt geprägt. All diese Faktoren führen zu einer hohen Nachfrage und stabilen Immobilienpreisen. Die Fondsleitung geht davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in der Schweiz weiter anziehen wird und langfristig eine anhaltend hohe Migration die Rahmenbedingungen für den kommerziellen Immobilienmarkt in der Schweiz verbessern wird. Um nachhaltig stabile Erträge zu erwirtschaften, investiert der HSC Fonds in Liegenschaften mit solidem operativen Cash-Flow in wirtschaftsaktiven Ballungsräumen der Schweiz und achtet darauf, dass diese Objekte Wertsteigerungspotenzial bieten. Potentiell unterbewertete Objekte dürften vom nächsten Zyklusaufschwung überproportional profitieren, so dass HSC bereits mit dem bestehenden Immobilienportfolio gut positioniert erscheint. Bei Vermietungen ist mit etwas kürzeren Absorptionszeiten zu rechnen. Längerfristig und im nächsten Zyklusaufschwung hingegen werden Objekte, die gut erreichbar sind und trotzdem mit günstigen Mietzinsen aufwarten können, noch mehr gefragt sein. Bei der Vermarktung ist ein hohes Engagement und eine aktive Hands-on Haltung wichtig. Dieser Ansatz wird vom Asset Management der Fondsleitung konsequent verfolgt. Die Fondsleitung ist täglich auf der Suche nach geeigneten Immobilien und verfügt über eine gut gefüllte und vielversprechende Akquisitionspipeline. Der Fokus liegt aktuell auf kommerziellen Objekten mit einem Volumen zwischen CHF 15 und 30 Millionen. Um das Portfolio weiter zu diversifizieren, plant die Fondsleitung weitere Kapitalerhöhungen in der nahen Zukunft. Im Zuge der Wachstumsstrategie des Fonds wird bis spätestens Mitte 2019 der Börsengang geplant.

Das Investment Management

Der primäre Investmentfokus des HSC Fonds liegt auf kommerziellen Immobilien mit operativer und nachhaltiger Rentabilität, während der sekundäre Fokus auf potentieller Wertsteigerung liegt. Geographisch konzentriert sich der Fonds auf wirtschaftsaktive Ballungsräume, in welchen Immobilien bislang erst unterproportional vom dem durch den Negativzins geprägten Anlageumfeld profitieren konnten und die Objekte somit ein gewisses Potenzial für langfristige Aufwertung aufweisen. Ein stringentes Vorgehen bei der Objektauswahl und eine konsequente Umsetzung der Investmentrichtlinien stellen sicher, dass die Auswahl der Objekte auf nachvollziehbaren und objektiven Grundlagen erfolgt. Das wichtigste Anlageziel besteht darin, marktgerechte und vor allem stabile Renditen zu erwirtschaften. Bei mindestens stabiler Wertentwicklung wird eine konstante und ansprechende Bar-Ausschüttung angestrebt. Im Zeitraum von Juli 2016 bis Ende Juni 2017 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem ungefähren Volumen von über CHF 11.5 Milliarden zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund CHF 3.5 Milliarden genauere Prüfungen und Abklärungen getroffen, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Kauf- und Verkaufsaktivitäten

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das beurkundete Investmentvolumen schlussendlich bei einem Wert von rund CHF 150 Millionen. Somit wurden rund 4% aller genauer geprüften Objekte angekauft. Im Verhältnis zu den

gesamthaft erhaltenen Objektangeboten liegt die Kaufquote sogar nur bei 1.3%. Dies ist ein Beleg für die bei der Fondsleitung geltende Investmentdisziplin. Seit Lancierung des HSC Fonds konnten sieben Liegenschaften erworben werden.

- In Dietikon im Kanton Zürich wurde die erste Liegenschaft für den Fonds erworben. Das Gebäude profitiert von einer hervorragenden Visibilität und beherbergt Flächen für Retail- und Büronutzung. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt stehen rund 11'300 m² Mietfläche zur Verfügung. Auf diesen Flächen werden knapp CHF 1.9 Millionen Mieterträge erzielt. Die Mieter profitieren von nachhaltigen Mieten, liegt doch das durchschnittliche Mietniveau in der Liegenschaft bei nur CHF 164 pro m² im Jahr. 14 Mieter sorgen für eine gute Diversifikation der Mieterträge. Die Vermietungsquote liegt bei 89%.
- In der Ostschweiz wurde in Münchwilen im Kanton Thurgau ein in der Region bekanntes Objekt erworben. In der «Zukunftsfabrik» stehen einer grossen Anzahl von verschiedenen Mietern Flächen für Verkaufs-, Büro-, und Gewerbenutzung, sowie Lagerflächen zur Verfügung. Auf über 12'500 m² werden Mieterträge von CHF 0.9 Millionen generiert. Die durchschnittliche Miete liegt bei attraktiven CHF 97 pro m² im Jahr. Das Objekt positioniert sich unter anderem mit der grossen Verfügbarkeit von Parkplätzen erfolgreich am Markt. Der Marktwert liegt bei knapp CHF 11 Millionen, so dass eine Brutto-IST-Rendite von deutlich über 8% generiert wird. Das Objekt verfügt noch über grosses Optimierungspotenzial, können doch noch knapp 25% der Flächen der Vermietung zugeführt werden.
- In Steinhausen im Kanton Zug wurde das wertmässig grösste Objekt des Fonds erworben. An der Turmstrasse stehen über 8'200 m² Mietfläche an bester Lage zur Verfügung, die für den Fonds insgesamt CHF 2.0 Millionen an Mieterträgen generieren. Rund 27% der vermietbaren Fläche sind Gewerbe-, der Rest sind Büroflächen, welche zu einem durchschnittlichen Mietzins von CHF 207 pro m² im Jahr angeboten werden. Das hervorragende Objekt ist voll vermietet und verfügt über eine eigene S-Bahnstation, mit welcher sich das Objekt gegenüber anderen Objekten und vom Markt nochmals klar abhebt und einzigartig positioniert.
- Im Januar 2017 wurde unter Verwendung von weiterem Fremdkapital eine Liegenschaft in der Stadt St. Gallen erworben. Die Liegenschaft ist von der Autobahn innert weniger Fahrminuten erreichbar. Das Objekt umfasst sowohl Büro- und Gewerbeflächen als auch eine Garage und eine Sportanlage. Auf rund 8'500 m² Mietfläche wird ein Mietertrag von CHF 1 Millionen im Jahr erzielt. Die Liegenschaft weist eine gut diversifizierte Mieterschaft auf und ist für die kommenden fünf Jahre fest und vollständig vermietet.
- Ende April 2017 wurden dem Investment Management weitere Eigenmittel aus der ersten Kapitalerhöhung zur Investition zur Verfügung gestellt. Bereits im Mai 2017 konnte eine weitere Liegenschaft im Grossraum Zürich angekauft werden. Das Objekt in Wallisellen im Kanton Zürich ist in gutem Zustand und liegt direkt an der Autobahn, welche Zürich mit dem Flughafen verbindet. Der Flughafen ist in unter zehn Minuten erreichbar. Das Objekt verfügt über knapp 3'600 m² vermietbare Fläche und ist für fünf Jahre fest und ebenfalls vollständig vermietet. Der erzielte Mietzins ertrag liegt bei CHF 0.43 Millionen pro Jahr. Zudem besteht aufgrund des moderaten Mietzinsniveaus langfristig Wertsteigerungspotenzial.
- Ebenfalls im Mai 2017 konnte eine Liegenschaft in Altstetten in der Stadt Zürich angekauft werden. Die Liegenschaft ist gut unterhalten und befindet sich an einer hervorragenden Lage. Der Bahnhof sowie Tramhaltestellen sind in nur zwei Minuten erreichbar. Die Geschäftsliegenschaft bietet rund 9'300 m²

Mietfläche und erzielt bei einem Vermietungsstand von 86% einen Mietertrag von CHF 1.87 Millionen pro Jahr. Die Liegenschaft konnte markant unter den Neubaukosten eines vergleichbaren Objektes an gleicher Lage erworben werden. Altstetten ist einer der attraktivsten Wachstumsmärkte und Bürostandorte der Stadt Zürich. Mit dieser Akquisition hat HSC eine weitere langfristig sinnvolle und renditestarke Investition getätigt, die zudem noch Wertsteigerungspotenzial aufweist.

- Ende Juni 2017 wurde der Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Goldach im Kanton St. Gallen unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Gefahr wurde auf den 1. Juli 2017 und somit ausserhalb des Berichtszeitraums vereinbart. Die Liegenschaft bietet vor allem Lager- und Gewerbeflächen sowie einen kleinen Teil von Büroflächen. Auf gesamthaft knapp 12'000 m² werden fast CHF 0.8 Millionen pro Jahr erwirtschaftet.

Asset Management

Durch den Ankauf verschiedener Liegenschaften im Rahmen der Erstemission und der ersten Kapitalerhöhung ergaben sich für das Asset Management Team vielseitige und spannende Herausforderungen. Die bereits im Akquisitionsprozess erstellten Businesspläne wurden nach dem Kauf auf Potenziale überprüft sowie bei Bedarf überarbeitet und verfeinert. Aufgrund umfassender Analysen der Liegenschaften wurden die Objekt- und Unterhaltsplanungen überprüft sowie falls sinnvoll neue Vermarktungskonzepte erstellt. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften erfolgt nach Möglichkeit direkt durch das Asset Management der Fondsleitung. Damit können die Objekte mit einem unternehmerischen Ansatz und teilweise unter marktüblichen Konditionen bewirtschaftet und Potenziale besser realisiert werden. Zur Erreichung einer optimalen Effizienz arbeitet das Asset Management bei Bedarf mit renommierten regional verankerten Bewirtschaftungs- und Vermarktungsunternehmen zusammen.

Dietikon, Zürich

Mit dem langjährigen Mieter Möbel Märki in der hervorragend platzierten Liegenschaft «Pestalozzihaus» werden Verhandlungen über eine weitere Vertragsverlängerung geführt. Mit den beiden andern Grossmietern Pestalozzi und Denova pflegt das Asset Management intensiven Kontakt, um auf längerfristig geplante Veränderungen frühzeitig reagieren zu können. Aktuell laufen zudem Abklärungen für eine optische Auffrischung von Fassadenelementen, um die Vermietbarkeit aufgrund einer besseren visuellen Erscheinung zu optimieren.

Münchwilen, Thurgau

Für die Liegenschaft in Münchwilen konnte eine spürbar höhere Nachfrage festgestellt werden. Um das Potenzial der leerstehenden Flächen zu realisieren, wurden in Zusammenarbeit mit dem regional führenden Vermarktungsunternehmen umfassende Vermietungsaktivitäten lanciert. Für verschiedene Leerstände werden konkrete Verhandlungen mit Mietinteressenten geführt. Mit dem bestehenden Mieter Kanton Thurgau konnte ein 10-Jahres Mietvertrag mit Potenzial für Marktwertsteigerung unterzeichnet werden. Auf einem aktuell nicht überbauten Teil des Grundstücks klärt die Fondsleitung ab, wie mit dieser Fläche zusätzliches Potenzial realisiert und Mehrwert geschaffen werden kann.

Steinhausen, Zug

Die Liegenschaft in Steinhausen im Kanton Zug ist voll vermietet und befindet sich in hervorragendem Zustand. Mehrere 5-Jahres Vertragsverlängerungen konnten zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden. Die Liegenschaft wird direkt durch die Fondsleitung mit einem kosteneffizienten Hands-on Management bewirtschaftet.

St. Gallen, St. Gallen

Im direkten Kontakt mit dem Hauptmieter der Liegenschaft in St. Gallen wurden Optimierungen im Unterhaltsbereich besprochen und der Ersatz der Heizung vereinbart. Noch im Sommer 2017 wird zu Lasten des Mieters die bestehende Ölheizung durch eine effizientere Gasheizung ersetzt. Zudem wurde ein Baugesuch für einen repräsentativen Mediascreen eingereicht. Dieser soll Mehreinnahmen generieren sowie Aufmerksamkeit für die Liegenschaft und Werbemöglichkeiten für die Mieter schaffen.

Wallisellen, Zürich

Zur Beurteilung der strategischen Planung erfolgte der erste Kontakt des Asset-Managements mit dem Hauptmieter in Wallisellen bereits im Rahmen der Due Diligence. In enger Zusammenarbeit mit diesem wird aktuell die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach geprüft. Damit können tiefere Nebenkosten für die Mieter und zusätzliche Einnahmen für den Fonds erzielt werden.

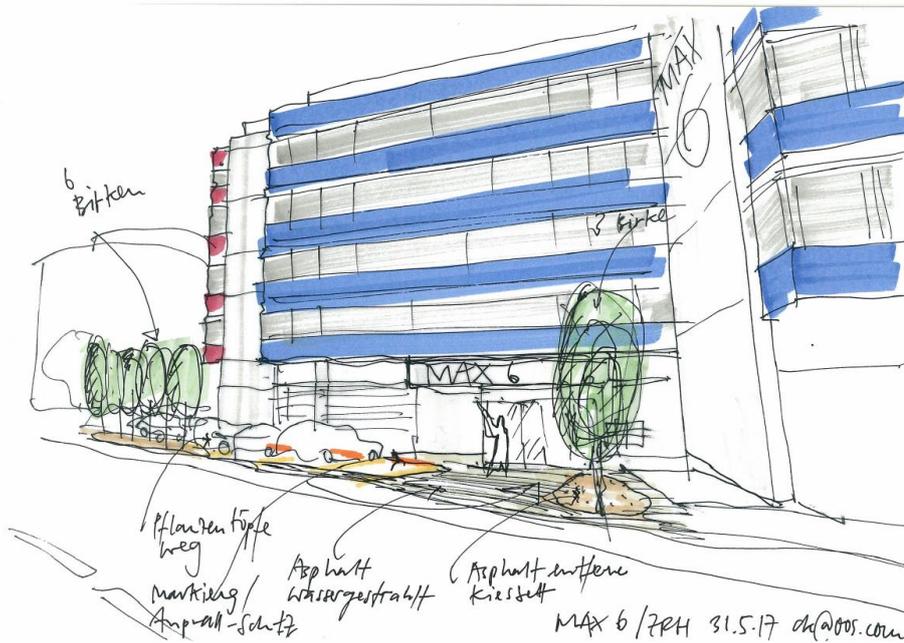
Goldach, St. Gallen

Die Liegenschaft mit preislich sehr attraktiven Lager-, Büro- und Gewerbeflächen wird per 1. Juli 2017 übernommen. Im Berichtszeitraum wurden mit der zuständigen Bewirtschaftung alle für eine reibungslose Übernahme notwendigen Massnahmen initiiert.

Altstetten, Zürich

Die Nachfrage nach Mieträumlichkeiten in Altstetten entwickelt sich positiv. In dieser markanten Liegenschaft, welche sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Altstetten, der Tramendhaltestelle sowie der Autobahn befindet, konnte mit dem grössten Mieter eine Vertragsverlängerung für eine Fläche von rund 1'750 m² bis 2023 erreicht werden. Auf Beginn des nächsten Jahres wird eine Fläche von rund 1'000 m² im besonders begehrten Attikageschoss mit Terrasse zur Vermietung frei.

Die Räumlichkeiten werden nun entwickelt und auf das Jahr 2018 hin als exklusive und repräsentative Büroräumlichkeiten an bester Lage neu vermietet. Die Neuvermietung kann aufgrund der besonders attraktiven Lage über dem aktuellen Marktpotenzial erfolgen.



Der Eingangsbereich der Liegenschaft wird modernisiert um die Wahrnehmbarkeit sowie die optische Attraktivität merklich zu steigern und damit längerfristig den Wert zu erhöhen.

Vermietungsaktivitäten

Auf dem Markt konnte ein höheres Aufkommen an Mietinteressenten für Büro- und Gewerbeflächen festgestellt werden. Mit bestehenden Mietern konnten Vertragsverlängerungen erzielt werden, teilweise zu besseren Konditionen, was auf eine positive Marktentwicklung hinweist. Sanierungen und Auffrischungen wurden initiiert um die Objekte noch besser am Markt positionieren und Mehrwerte erzielen zu können. Das Asset Management verfolgt ein aktives Vermietungsmanagement und führt alle Verhandlungen mit wesentlichen Mietern und konkreten Mietinteressenten direkt. In enger Zusammenarbeit mit den beauftragten Vermietungsunternehmungen werden in einem permanenten Informationsaustausch die laufenden Massnahmen analysiert und zukünftige Vermarktungsaktivitäten definiert.

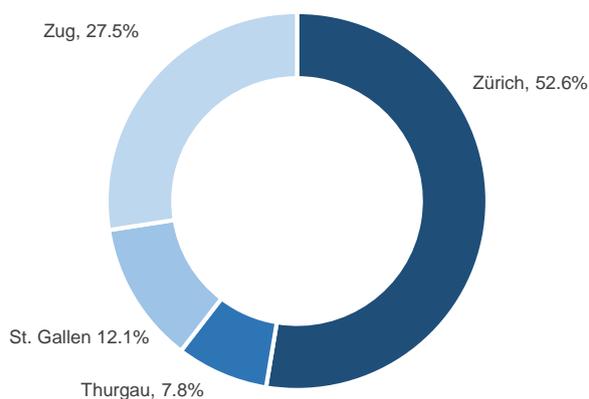
IMMOBILIENBESTAND

Portfolio Übersicht

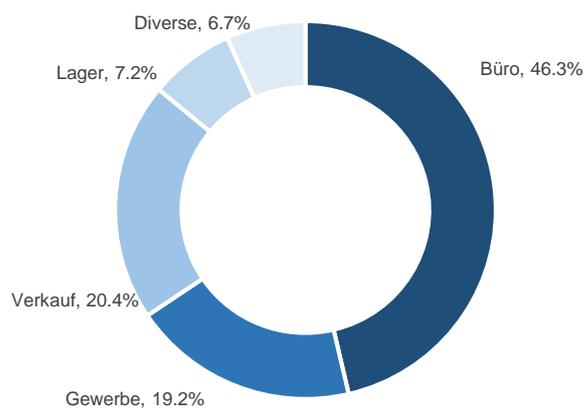
	Ort Kanton	Nutzung	Mietfläche (m2)	Vermietungs- stand	Anzahl Mieter	Mietertrag IST (CHF Mio.) p.a.	Durchschnittliche Miete IST (CHF/m2) *	Baujahr Renovationen	Marktwert (CHF Mio.)
	Dietikon Zürich	Büro Verkauf	11'270	89%	14	1.89	163.8	1980 1998/2006	35.94
	Münchwilen Thurgau	Büro Gewerbe Verkauf	12'726	75%	28	0.91	97.3	1993 2011/2016	10.96
	Steinhausen Zug	Büro Gewerbe	8'240	100%	13	2.00	206.7	2007 2016	38.45
	St. Gallen St. Gallen	Büro Gewerbe Verkauf	8'469	100%	20	1.00	115.2	1987/1992 2016	16.96
	Wallisellen Zürich	Büro Gewerbe Lager	3'597	100%	3	0.43	119.0	2002	8.90
	Zürich Zürich	Büro	9'305	86%	24	1.87	217.1	1975 2014-2016	28.83
Total			53'606	90.5%	106	8.10	155.3		140.04

* exkl. Parkplätze

Geographische Aufteilung (Marktwert)



Struktur und Nutzungen (Fläche)





Wir feiern
und danken –

10 Jahre Jubiläum.



Ausdauer, Verbindlichkeit und Geduld sind Tugenden die für uns nicht nur im Real Estate Fund und Asset Management eine hohe Wichtigkeit haben, sondern auch unseren ganz persönlichen Alltag bereichern. Darum danken wir heute all jenen, die uns in den letzten 10 Jahren stets von Neuem ihr Vertrauen geschenkt haben, unseren Kunden, Investoren, Geschäftspartnern und Mitarbeitern – Danke!

10 Jahre
Jubiläum

VERMÖGENSRECHNUNG (in CHF)

	30.06.2017
AKTIVEN	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	39'996'137.65
Kurzfristige Forderungen	1'098'964.50
Liegenschaften	
Bauland und angefangene Bauten	0.00
Wohnliegenschaften	0.00
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum	0.00
Gemischte Liegenschaften	0.00
Geschäftsliegenschaften	140'309'840.80
Total Liegenschaften	140'309'840.80
Sonstige Vermögenswerte	0.00
Gesamtfondsvermögen	181'404'942.95
PASSIVEN	
Verbindlichkeiten	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	-12'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-4'597'750.91
Langfristige verzinsliche Hypotheken	-32'400'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'145.10
Total Verbindlichkeiten	-49'498'896.01
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	131'906'046.94
Geschätzte Liquidationssteuern	-3'220'000.00
Nettofondsvermögen	128'686'046.94
WEITERE ANGABEN	
Veränderung des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0.00
Ausschüttung	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	123'530'000.00
Gesamterfolg	5'156'046.94
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	128'686'046.94
Entwicklung der Anzahl Anteile	
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	0.00
Ausgegebene Anteile	1'235'300.00
Zurückgenommene Anteile	0.00
Bestand am Ende der Berichtsperiode	1'235'300.00
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	104.17
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00
Gesamtversicherungswert des Vermögens	145'307'500.00

ERFOLGSRECHNUNG (in CHF)

	9.12.2016 - 30.6.2017
ERTRAG	
Zinsertrag	57'030.37
Mietzinseinnahmen	6'314'906.90
Aktivierte Bauzinsen	0.00
Sonstige Erträge	14'139.60
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	1'278'156.00
Total Ertrag	7'664'232.87
AUFWAND	
Hypothekarzinsen	-629'197.50
Andere Passivzinsen	-200'000.00
Unterhalt und Reparaturen	-274'280.58
Liegenschaftsverwaltung	
Liegenschaftenaufwand	-211'622.02
Verwaltungsaufwand	-471'435.46
Steuern	-65'405.05
Schätzungs- und Prüfaufwand	-112'561.67
Beratungsaufwand	-111'566.49
Transaktionskosten	-6'000.00
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen	594'393.65
Reglementarische Vergütungen	
- Verwaltungskommission	-517'000.00
- Depotbankgebühr	-41'264.25
- Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	-139'475.05
Bankspesen	-1'250.75
Sonstiger Aufwand	-39'600.00
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00
Total Aufwand	-2'226'265.17
ERFOLG	
Nettoerfolg	5'437'967.70
Realisierte Gewinne / Verluste	0.00
Realisierter Erfolg	5'437'967.70
Nicht realisierte Gewinne / Verluste	2'363'835.24
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen	574'244.00
Liquidationssteuern	-3'220'000.00
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	5'156'046.94
VERWENDUNG DES ERFOLGES	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-
Vortrag des Vorjahres	-
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	-
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-
Vortrag auf neue Rechnung	-

ANHANG (in CHF)

1. INVENTAR DER GEHALTENEN IMMOBILIEN

<i>Ort der Immobilie</i>	<i>Art</i>	<i>Marktwert</i>	<i>Gestehungskosten</i>	<i>Bruttoerträge</i>	<i>Versicherungswert</i>
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	Gewerbe	10'960'000	10'950'000	1'407'249	23'648'000
Steinhausen, Turmstrasse 28/30	Gewerbe	38'450'000	36'500'000	2'998'047	25'312'000
Dietikon, Riedstrasse 1	Gewerbe	35'940'000	35'920'974	1'039'634	36'841'000
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Gewerbe	16'960'000	16'132'805	500'000	14'876'500
Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6	Gewerbe	28'830'065	28'830'065	315'310	38'830'000
Wallisellen, Hertistrasse 23	Gewerbe	8'900'000	8'770'200	54'666	5'800'000
Aktiviere Gestehungskosten	Gewerbe	269'776	269'776	-	-
Total		140'309'841	137'373'820	6'314'907	145'307'500

Alle Liegenschaften wurden in der Zeit vom 09. Dezember 2016 bis zum 30. Juni 2017 mittels Asset- oder Aktientransaktionen erworben. Verkäufe gab es in dieser Zeit keine.

Die Bruttoerträge der Liegenschaften Münchwilen und Steinhausen enthalten die Zahlen vom 1. Januar 2016 bis zum 30. Juni 2017, da diese im Wege einer Aktientransaktion erworben wurden.

Der gewichtete reale Diskontierungssatz per 30. Juni 2017 liegt bei 4.3%.

Mit Wirkung vom 01. Juli 2017 wurde eine weitere Liegenschaft in Goldach erworben. Aus dieser Transaktion besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von CHF 12.8 Mio. Im Zusammenhang mit dieser Transaktion wurden Gestehungskosten im Umfang von CHF 269'776 aktiviert.

2. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

<i>Immobilie</i>	<i>Art</i>	<i>Marktwert</i>	<i>Gestehungskosten</i>	<i>Bewilligung</i>
Münchwilen	Gewerbe	10'960'000	10'950'000	15.11.2016
Steinhausen	Gewerbe	38'450'000	36'500'000	15.11.2016
Dietikon	Gewerbe	35'940'000	35'920'974	15.11.2016
Zürich-Altstetten	Gewerbe	28'830'065	28'830'065	24.03.2017
Total		114'180'065	112'201'039	

Die Fondsleitung bestätigt, dass nebst den oben genannten FINMA bewilligten Transaktionen keine weiteren Übertragungen von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden haben und dass die übrigen Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 / Rz.52 der Richtlinie für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

ANHANG (in CHF)

3. ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS UND IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN

Der Fonds hält alle Immobilien indirekt über die Helvetica Swiss Commercial AG, welche zu 100% durch den Fonds kontrolliert wird.

Per 15. Dezember 2016 hat der Fonds zwei Liegenschaften im Wege je einer Aktientransaktion zu 100% übernommen. Diese beiden Gesellschaften wurden mit Vertrag vom 15. Mai 2017 zur Helvetica Swiss Commercial AG fusioniert.

4. MIETEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER 5% DER NETTOMIETE

<i>Mieter</i>	<i>Anteil</i>	<i>Immobilien</i>
Hirsch George AG	11.2%	St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294
REEL Alesa AG	9.9%	Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6
Möbel Märki Handels AG	8.8%	Dietikon, Riedstrasse 1
Pestalozzi & Co AG	8.5%	Dietikon, Riedstrasse 1
Constellium Switzerland AG	5.1%	Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6

Im Objekt in St.Gallen sind 20 Unternehmen eingemietet. Es besteht ein Single-Tenant Vertrag mit dem oben genannten Hauptmieter, welcher seinerseits über 50% untervermietet hat.

5. ANGABE ZU DERIVATEN

Der Fonds setzt derzeit keine Derivate ein.

6. AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN MIT LAUFZEIT 1 - 5 JAHRE

<i>Art</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Betrag</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
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%	12'000'000	31.08.2012	30.08.2017
Libor-Hypothek	0.65%	19'750'000	15.12.2016	31.12.2021
Total		39'150'000		

7. AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN MIT LAUFZEIT ÜBER 5 JAHREN

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfalldatum
Festhypothek	1.45%	5'750'000	01.01.2017	31.12.2022
Total		5'750'000		

Die bestehenden Finanzierungen wurden im Zusammenhang mit den Transaktionen übernommen und zur Erfüllung der regulatorischen Vorgaben mit dem Kreditgeber restrukturiert.

8. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DER ANLEGER

Vergütung	Maximal	Effektiv
Ausgabekommission	3.00%	0.73%
Rücknahmekommission	1.50%	-

Die effektiven Sätze für die Ausgabekommission waren gestaffelt basierend auf dem gezeichneten Betrag. Die Staffelung der Ausgabekommission lag in der Berichtsperiode zwischen 0.25% und 1.75%.

9. VERÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZUGUNSTEN DES FONDSVERMÖGENS

Vergütung	Maximal	Effektiv
Zuschlag zum NAV	2.50%	1.21%
Abschlag vom NAV	1.50%	-

ANHANG (in CHF)

10. VERÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES FONDSVERMÖGENS

Vergütung	Maximal	Effektiv
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	1.50%
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-
Immobilienverwaltung durch die Fondsleitung*	5.00%	1.62%
Immobilienverwaltung durch externe Verwaltung*	-	1.98%
Depotbankkommission**	0.05%	0.05%

* Die effektiven Sätze der Vergütungen für die Immobilienverwaltung basieren auf einer annualisierten Betrachtung der Brutto-Soll-Mieten und den entsprechenden Gebührensätzen.

** Die Depotbankkommission basiert auf dem Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres gem. §19 Nr.2 des Fondsvertrages und ist bereits vollständig in der Erfolgsrechnung erfasst.

GRUNDSÄTZE DER BEWERTUNG UND 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 offen stehenden 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 offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

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

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie Immobilienfonds.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

WEITERE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

FONDSVERTRAG

Der Helvetica Swiss Commercial Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde am 21. Juli 2016 genehmigt. Per 30. Juni 2017 gab es keine Änderungen.

Der Fondsprospekt datiert vom 14. März 2017 mit integralem Fondsvertrag vom 21. Juli 2016 und ist auf www.swissfunddata.ch publiziert.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

AUSSERBÖRSLICHER HANDEL

Seit der Lancierung des Helvetica Swiss Commercial Fonds erfolgt der ausserbörsliche Handel über die Raiffeisen Schweiz AG.

Die Fondsleitung hat die FINMA informiert, dass per 30. Juni 2017 die Vereinbarung zum ausserbörslichen Handel mit dem entsprechenden Dienstleister durch die Fondsleitung gekündigt wurde. Die entsprechenden Anpassungen im Fondsprospekt werden erstellt und bei der FINMA eingereicht sowie die aktualisierte Version anschliessend auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Der Wechsel tritt per 01. September 2017 in Kraft. Verantwortlich ist neu die Banque Cantonale Vaudoise.

EINHALTUNG DER ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

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



An den Verwaltungsrat der Fondsleitung
 Helvetica Property Investors AG
 Zürich

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Halbjahresrechnung des Helvetica Swiss Commercial

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die Halbjahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, umfassend den Zeitraum vom 9. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017, und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 3 und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5 und 18 bis 25 des Halbjahresberichts) geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Halbjahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Stephanie Zaugg
Revisionsexpertin

Zürich, 18. August 2017

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

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

10 Years
Anniversary



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.

