

Halbjahresbericht 2020

# Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts



## Schlüsselzahlen

4.2

**Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)**

Die gewichtete Restlaufzeit sank gegenüber dem 31.12.2019 um 0.2 Jahre

703

**Gesamtvermögen (Wert Millionen CHF)**

Eine Steigerung um 7% im Vergleich zum 31.12.2019

5.8

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

Konnte mit attraktiven Anlagen stabil gehalten werden

41.9

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

Erhöhung um 7% gegenüber dem 31.12.2019

678

**Bestandesportfolio (Wert Millionen CHF)**

Eine Steigerung um 8% gegenüber dem 31.12.2019

94.4

**Vermietungsstand (%)**

Der Vermietungsstand blieb stabil

23.14

**Fremdfinanzierungsquote (%)**

Ein Anstieg von 2.3 Prozentpunkten gegenüber dem 31.12.2019

151

**Miete pro Quadratmeter (CHF)**

Konnte nahe an die Marktmiete gebracht werden

110.00

**Börsenkurs pro Anteil (CHF pro Anteil)**

Fonds seit dem 11.11.2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert

110.76

**Inventarwert pro Anteil (CHF)**

Konnte seit Jahresbeginn um 2.8% gesteigert werden (nach Ausschüttung 2019 von CHF 5.00)

# Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen .....	2
Kennzahlen .....	4
Das Halbjahr in Kürze .....	6
Investment Management Highlights .....	7
Geschäftsleitung der Fondsleitung .....	9
Portrait der Fondsleitung .....	13
Investment Management Bericht .....	16
Asset Management Bericht .....	19
Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020 .....	24
Vermögensrechnung .....	25
Erfolgsrechnung .....	26
Anhang .....	27
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes .....	30
Bericht des Schätzungsexperten .....	31
Bericht der Prüfgesellschaft .....	34
Organisation .....	35
Verwaltungsrat der Fondsleitung .....	36
Sonstige Informationen an die Anleger .....	38
Definitionen .....	39
Impressum .....	40

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

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30.06.2020

## Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2020	per 31.12.2019	per 31.12.2018
Valorennummer			33550793	33550793	33550793
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		0	1 563 426	1 544 125
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 342 851	4 342 851	2 779 425
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		110.76	112.71	110.00
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.92	4.01	4.11
<b>Vermögensrechnung</b>					
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	678 380 000	628 944 000	427 121 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		703 385 659	654 729 403	444 909 081
Fremdfinanzierungsquote	%		23.14	20.87	28.33
Fremdkapitalquote	%		32.69	25.24	31.28
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		0.86	1.39	1.77
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.51	0.56	0.63
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		481 022 185	489 475 301	305 729 749
<b>Erfolgsrechnung</b>			per 30.06.2020	per 30.06.2019	per 30.06.2018
Mietzinseinnahmen	CHF		18 118 553	12 936 360	6 874 612
Nettoerfolg	CHF	15	12 759 883	8 877 165	7 421 064
Mietzinsausfallquote	%		8.59	7.56	7.91
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre		4.20	4.50	3.29
Unterhalt und Reparaturen	CHF		929 864	1 457 704	121 350
Betriebsgewinnmarge	%		67.94	66.36	77.59
<b>Rendite und Performance</b>			per 30.06.2020	per 31.12.2019	per 31.12.2018
Ausschüttung	CHF	13	n/a	21 714 255	11 117 000
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	n/a	5.00	4.00
Ausschüttungsrendite	%		n/a	4.06	3.64
Ausschüttungsquote	%		n/a	87.58	77.62
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		2.52	6.18	5.62
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		2.06	4.73	4.29
Performance	%	15	-7.02	14.17	n/a
Anlagerendite	%		2.83	6.33	5.70
Agio/Disagio	%	15	-0.70	9.40	n/a
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV*	%	15	1.03	1.04	0.98
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV	%	15	1.43	1.42	1.36
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV**	%	15	1.27	1.34	n/a
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	Verhältnis		n/a	17.61	n/a

\*Siehe auch TER<sub>REF</sub> (GAV) per Stichtag unter Anhang 15

\*\* Siehe auch TER<sub>REF</sub> (MV) per Stichtag unter Anhang 15

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.



Versoix, Rue des Fayards 243

## Das Halbjahr in Kürze

### Erstes Quartal

Das erste Quartal startete eher ruhig und niemand ahnte auch nur ansatzweise, wie speziell sich die erste Hälfte des Jahres 2020 entwickeln würde.

Wie auch schon in den Vorjahren steigerte sich das Volumen der angebotenen Liegenschaften schnell bis die bislang kaum beachtete COVID-19 Situation auch in Europa komplett ausser Kontrolle geriet. Bevor das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben gegen Ende Februar schrittweise bis zum Stillstand kam, konnte die Fondsleitung noch eine langfristig und voll vermietete Liegenschaft in Frauenfeld erwerben.

Im Bestreben das Asset Management nachhaltig zu stärken begann Lucas Schlageter, der Ende 2019 neu verpflichtete Head Asset Management, seine Arbeit. Er leitet neu unter der Gesamtverantwortung des Chief Investment Officer Frederic Königsegg die Abteilung Asset Management. Schon früh im neuen Jahr konnte das Asset Management unter der neuen Leitung erste Erfolge feiern: Im Shopping Center «Novasetta» in Arbon konnten – trotz Retail-Krise und «Lockdown» – einige Mietverträge vorzeitig um fünf Jahre verlängert werden und in Arlesheim wurde ein single tenant Nutzer davon überzeugt, seinen Vertrag bis 2027 zu verlängern.

Während der «Lockdown» Phase schaltete die Fondsleitung ohne grosse Probleme und sehr zeitnah auf Home-Office um, sodass der Betrieb ohne nennenswerte Einschränkungen – fast wie normal – weiterlaufen konnte.

Aufgrund der vorherrschenden Unsicherheit wurden im März zwei bereits fertig verhandelte, unterschriftsreife Akquisitionen vorerst gestoppt.

### Zweites Quartal

Am 1. April bezog die Fondsleitung – mitten in der «Lockdown»-Phase ihre neuen Büros an der Brandschenkestrasse 47 in Zürich – in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Standort an der Gartenstrasse. Allerdings blieben die modernen und schönen Büros vorerst grösstenteils

verwaist. Nur eine Notbesetzung war präsent und alle anderen Mitarbeitenden verrichteten ihre Arbeit von zu Hause aus.

Trotz Reisebeschränkungen und «Lockdown»-Problematik gelang es dann im April, eine der im März gestoppten Transaktionen zu vollziehen. Die Beurkundung fand in Genf, mit Maskenpflicht und unter auch sonst äusserst speziellen Bedingungen, erfolgreich statt.

### Trotz «Lockdown» fand Ende April unter speziellen Umständen und mit Maskenpflicht eine Beurkundung in Genf statt.

Der Marktwert des Portfolios stieg damit um rund 31 Millionen Schweizer Franken auf 678 Millionen Schweizer Franken.

Am 29. April erfolgte die dritte Ausschüttung des Fonds von 5.00 Schweizer Franken pro Anteil an die Investoren. Die Ausschüttungsquote betrug 87.6 Prozent, dies bei einer Ausschüttungsrendite auf dem Börsenkurs per 31. Dezember 2019 von 4.06 Prozent.

Die zurzeit angebotenen Objektvolumina und auch die Objektqualitäten sind ansprechend und attraktiv. Der Helvetica Swiss Commercial Fund prüft diverse interessante Anlageobjekte, deren Akquisition auch aus Sicht des Portfoliomanagements und zur Diversifikation der Mietvertragslaufzeiten sinnvoll wäre. Um das Fondsvolumen weiter zu erhöhen und um auch in Zukunft attraktive Ausschüttungen vornehmen zu können, plant die Fondsleitung im September 2020 eine Kapitalerhöhung. Im Asset Management liegt der Fokus im zweiten Halbjahr vor allem auf der Verbesserung der Prozesse, auf einer weiteren Reduktion der Leerstände, bzw. auf dem Beibehalten der attraktiven Vermietungsquote und auf der Verlängerung von strategischen Mietverhältnissen.

## Investment Management Highlights

### Januar bis Juni – Frauenfeld Zürcherstrasse 331/333, 370



An der Zürcherstrasse in Frauenfeld konnten zwei vollvermietete Gebäude erworben werden. Die Hauptmieterin besitzt einen langjährigen Mietvertrag. Der renommierten Mieterin stehen grosszügige, funktionale Werkstatt-, Büro- und Verkaufsflächen zur Verfügung.

Marktwert (Millionen CHF)

**18.2**

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

**1.0**

Mietfläche (m<sup>2</sup>)

**5 070**

### Januar bis Juni – Versoix Route des Fayards 243



Im Kanton Genf konnte im Mai nach langen Verhandlungen ein attraktives, im Jahre 2013 gebautes, multi-tenant Gewerbeobjekt an sehr guter Lage erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich an einer gut erschlossenen und wirtschaftsintensiven Lage unweit des Flughafens Genf.

Marktwert (Millionen CHF)

**31.2**

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

**1.4**

Mietfläche (m<sup>2</sup>)

**7 330**



Gwatt-Thun, Schorenstrasse 39

## Geschäftsleitung der Fondsleitung



**Michael Müller**  
Chief Executive Officer (Switzerland)

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2020
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Ja

### Ausbildung

Lehre als Hochbauzeichner, Studium zum dipl. Architekten HTL, Weiterbildung zum dipl. Wirtschaftsingenieur STV und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hochqualifizierter Experte mit einer herausragenden Karriere und Erfolgsbilanz in der Immobilienbranche, bei der er sowohl die Eigentümer- und Investoren-, sowie auch die Bewirtschaftungs- und Bauherrenseite kennenlernte. Von 2010 bis 2018 leitete er als CEO Ledermann Immobilien und führte verschiedene grosse Immobilienprojekte. Früher in seiner Karriere war er als CEO der bfw Liegenschaften tätig und war massgeblich an deren Börsengang beteiligt.

Bisherige Erfahrung	
CEO	■
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	■



**Peter R. Vogel**  
Chief Financial Officer

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Nein

### Ausbildung

Master Abschluss (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen mit Vertiefung Revisions- und Treuhandwesen, CAS Chief Digital Officer HSLU

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Umfangreiche und langjährige Karriere, in der er umfassende strategische und operative Management-Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Fertigungsindustrie gesammelt hat. Ehemaliger Leiter des Shared Service Centers der Zehnder Group und Leiter Rechnungswesen und Controlling der PSP Swiss Property. Zu Beginn seiner Karriere war er als kaufmännischer Leiter von Business Units von Siemens Metering und Siemens Schweiz tätig.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	■
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	■
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	



**Frederic Königsegg**  
Chief Investment Officer

Geboren	1969
Nationalität	Schweiz und Deutschland
Führungsposition seit	2016
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

**Ausbildung**

Master Abschluss in Wirtschafts- und Betriebswirtschaftslehre (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen.

**Führungs- und Verwaltungsratspositionen**

Mehr als 20 Jahre umfassende Erfahrung in den Bereichen Investment und Asset Management. Ehemaliger Direktor für Immobilien bei Valartis Asset Management und Investment Director der Immobilienabteilung von Jargonant Partners. Zu Beginn seiner Karriere war er als stellvertretender CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der TK Liegenschaften tätig.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	



**Salman Baday**  
Head Sales (Switzerland)

Geboren	1985
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Komitee	Nein

**Ausbildung**

Bankfachmann und darüber hinaus diverse Weiterbildungen in den Bereichen Finanzplanung, Marketing und Sales.

**Führungs- und Verwaltungsratspositionen**

Mehr als 10 Jahre Erfahrung im institutionellen Vertrieb sowie im Investment Advisory von nachhaltigen Fonds aller Anlageklassen bei Vontobel, Vescore und der Bank J. Safra Sarasin. Vor seinem Übertritt ins Asset Management arbeitete er bei der Bank Sarasin als Private Banker von vermögenden Privatkunden und Berater von Family Offices in der Schweiz.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	



### Lucas Schlageter

#### Head Asset Management

Geboren	1979
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Komitee	Nein

#### Ausbildung

Lizenziat der Rechtswissenschaften (lic. iur.) der Universität Basel und Nachdiplomstudium in Immobilienmanagement (MAS UZH in Real Estate) an der Universität Zürich. Eidgenössischer Fachausweis in Immobilienbewertung sowie ein Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance der Universität Bern.

#### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ein erfahrener Immobilienexperte mit mehr als zehn Jahren Branchenerfahrung. Ehemaliger stellvertretender Leiter der Abteilung Asset Management Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank. Ehemalige Positionen umfassen Managementfunktionen bei Hess Family Estates und ImmoVeris.

#### Bisherige Erfahrung

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	■

## Portrait des HSC Fund

### Allgemeine Angaben zum HSC Fund

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Helvetica Property Investors AG Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Notenstein La Roche Privatbank AG als damalige Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 21. Juli 2016 genehmigt.

Der HSC Fund basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am HSC Fund zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und zeichnet sich durch die klaren Anlagerichtlinien und die sorgfältige Anlage des Kapitals aus. Die Anteile können gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Die Bank J. Safra Sarasin ist der Market Maker des HSC Fund.

### Anlageziel

Das Anlageziel des HSC Fund besteht darin, ein nach Regionen, Nutzungsarten, Grössen und Mietermix diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Des Weiteren beabsichtigt der HSC Fund die langfristige Substanzerhaltung sowie eine angemessene Ausschüttung der Erträge.

### Anlagepolitik

Der HSC Fund investiert in kommerzielle Renditeliegenschaften in Schweizer Wirtschaftszentren und wirtschaftsaktive Gebiete an guten Lagen mit guter Erschliessung für den öffentlichen und privaten Verkehr. Sektoral liegt der Schwerpunkt auf Büro, Gewerbe und Verkauf. Im Fokus stehen Immobilien mit mehreren Mietern und gemischten Nutzungen, wobei eine flexible Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit der Flächen möglich ist. Der HSC Fund konzentriert sich primär auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundär auf potenzielle Wertsteigerung. Der HSC Fund investiert nicht in direkten Grundbesitz, sondern hält seine Immobilien über einzelne Zweckgesellschaften.

## Portrait der Fondsleitung

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

Helvetica Property ist ein erfolgreicher, unabhängiger Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungsdienstleister, der sich der nachhaltigen Wertschöpfung durch aktives, langfristiges und verantwortungsvolles Investieren verschrieben hat. Unser Fokus liegt ausschliesslich auf Immobilien. Wir sind dynamisch, wachsen schnell und überzeugen durch unsere Integrität, unsere Leidenschaft und unser Verantwortungsbewusstsein.

Wir haben uns unseren guten Ruf erarbeitet, indem wir institutionellen Kunden wie Pensionskassen, Vermögensverwalter, Privatbanken, Versicherungs- und Investmentgesellschaften, Stiftungen, Privatanleger, Unternehmen und Family Offices zuverlässige und stabile Immobilienanlagen und Dienstleistungen anbieten.

Unsere voll integrierte Immobilien-Investment-Plattform umfasst eine Reihe von erprobten Strategien und Anlage-lösungen, die sowohl durch standardisierte Produkte als auch durch kundenindividuelle Anlagepläne auf der Grundlage von Geografien, Risikoprofilen und Strukturen angeboten werden.

Unser Team zeichnet sich durch seine leidenschaftliche Natur und seinen unternehmerischen Geist aus, den wir in jeden Aspekt unserer Arbeit einbringen. Wir verfolgen einen unternehmerischen, kundenorientierten Ansatz und nutzen unsere starken Werte, um eine Kultur zu schaffen, in der unsere Investitionen, Vermögenswerte, Geschäfte und Mitarbeitenden profitieren und gedeihen können.

Wir sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zugelassen und reguliert.

### 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 Wert schöpfen und die Ergebnisse optimieren.

### Werte

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

### Soziale Medien

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

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns 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.



 **Helvetica**

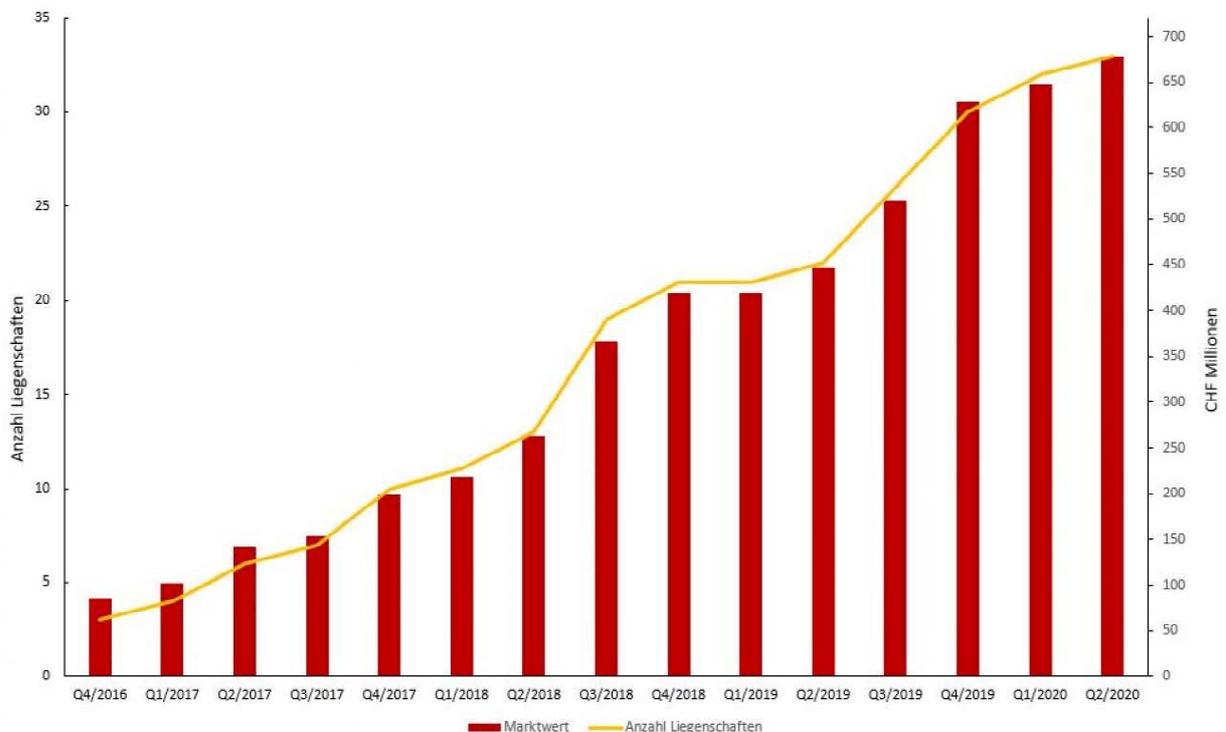


## Investment Management Bericht

In der Berichtsperiode wurden der Fondsleitung von Helvetica für alle ihre Anlageprodukte kumuliert Objekte mit einem Volumen von über 16 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund 5.2 Milliarden Schweizer Franken genauere Prüfungen und Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen für die einzelnen Anlagegefässe mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das Investmentvolumen für die in das HSC-Portfolio neu übernommene Objekte im Berichtszeitraum bei einem Marktwert von 49.4 Millionen Schweizer Franken.

Seit Lancierung des HSC Fonds im Dezember 2016 konnten bis zum 30. Juni 2020 somit gesamthaft 33 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund 678 Millionen Schweizer Franken erworben werden.



### Zukäufe im ersten Halbjahr

Im Berichtszeitraum wurden nach der Prüfung zahlreicher Objekte schlussendlich drei Objekte erworben.

In **Frauenfeld im Kanton Thurgau** wurden im ersten Quartal zwei räumlich in unmittelbarer Nähe gelegene Liegenschaften erworben, welche 1967 erbaut und zuletzt 2016 renoviert und in Stand gestellt wurden. Der nachhaltige Cashflow und die gute Bonität des Hauptmieters, sowie die langfristig gute Nutzbarkeit der flexiblen Mietflächen waren für unsere Ankaufsentscheidung massgeblich.

Die gut visible Lage der beiden Kaufobjekte an der Hauptstrasse Frauenfeld – Kreuzlingen und das wirtschaftsaktive Umfeld unterstützen die Tätigkeit der Hauptmieterin, welche an diesem Standort seit langem eine grössere Autogarage betreibt. Die Liegenschaften sind auf zwei Landparzellen von gesamthaft über 22'000 Quadratmetern gelegen und verfügen über eine vermietbare Fläche von rund 5'100 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt bei etwas über 1 Million Schweizer Franken pro Jahr. Über 95 Prozent der Fläche wird kommerziell genutzt. Auf den restlichen Flächen sind vermietete Wohnungen zu finden. Die durchschnittliche Mietdauer liegt bei rund 7.6 Jahren und die Liegenschaften sind zu 100 Prozent vermietet.

Der Marktwert der Liegenschaften belief sich per 30. Juni 2020 auf 18.2 Millionen Schweizer Franken.

In **Versoix im Kanton Genf** konnte im Mai nach langen Verhandlungen ein attraktives, im Jahre 2013 gebautes multi-tenant Gewerbeobjekt an sehr guter Lage erworben werden. Der Marktwert des Objektes beläuft sich auf rund 31.2 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaft befindet sich an einer gut erschlossenen und wirtschaftsintensiven Lage unweit des Flughafens Genf. Das Objekt weist eine vermietbare Fläche von rund 7'300 Quadratmetern auf und generiert Bruttoeinnahmen von etwa 1.43 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Das erworbene Grundstück misst rund 12'750 Quadratmeter.

Über eine spezielle Transaktionsstruktur wird sichergestellt, dass dem Fund unabhängig vom zukünftigen Vermietungsstand immer der volle Soll-Mietzins ertrag zufließt. Von den so über die nächsten 10 Jahre vertraglich garantierten Mietzinsen in der Höhe von rund 14.3 Millionen sind über 7 Millionen Schweizer Franken durch eine Kombination von temporären Rückhalten beim Kaufpreis, zusätzlichen zehnjährigen Bankgarantien und einer Holdinggarantie des Verkäufers sichergestellt.

Der durchschnittliche Mietzins (ohne Ertrag aus Parkplätzen) liegt bei etwa 180 Schweizer Franken pro Quadratmeter und Jahr. Praktisch alle Investitionen, auch Investitionen in die Mietflächen und alle Nebenkosten werden vom Verkäufer des Objektes übernommen. Somit wird die IST-Rendite, welche auf dem investierten Kapital bei knapp 5% liegt, durch eine äusserst tiefe «double-net Kostenstruktur» weiter verbessert.

Die Transaktion stand bis kurz vor Ende des Berichtszeitraums noch unter dem Vorbehalt eines im Kanton oft anzutreffenden Vorkaufsrechts der FTI («Fondation pour les terrains industriels de Genève»). Die FTI hat inzwischen auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht verzichtet, so dass das Objekt rückwirkend zum 1. Mai 2020 ertragswirksam in den Bestand aufgenommen werden konnte.

### Investieren im momentanen Marktumfeld

Der Berichtszeitraum im Januar 2020 begann grundsätzlich unspektakulär und wie üblich war der Jahresbeginn eher ruhig. Im späteren Verlauf des Januars begann das Volumen der uns angebotenen Objekte für den Helvetica Swiss Commercial Fund anzusteigen. Der Trend, welcher auf ein ansprechendes erstes Quartal hinwies, war intakt, bis Ende Februar und zu Beginn des März 2020 die COVID-19 Situation dramatische Ausprägungen annahm. Bereits einige Tage vor dem offiziellen «Lockdown» und der Schliessung der Schweizer Grenzen wurden diverse Transaktionen und Prüfungsprozesse gestoppt und das angebotene Objektvolumen sank praktisch über Nacht auf Null.

Während dem «Lockdown» kam das Transaktionsgeschäft und auch der vorgelagerte Prüfungsprozess komplett zum Erliegen. Nachdem sich der Markt und die Marktteilnehmer vom ersten grossen Schock erholt hatten, konnten wir auch wieder erste Kaufangebote feststellen. Die Anzahl und das Volumen dieser Objekte waren aber eher überschaubar. Wie es bei Krisen, die durch einen exogenen Schock hervorgerufen werden, oft feststellbar ist, waren potentielle Käufer und Verkäufer sich nicht über die Veränderungen der Marktpreise und die Einschätzung der mittel- und langfristigen Folgen der Krise einig.

Seit Juni 2020 kann wieder ein starker Anstieg von uns angebotenen Objekten in allen Asset Klassen festgestellt werden. Von einer Normalität der Märkte zu sprechen wäre aber noch verfrüht. Alle Transaktionen stehen nach wie vor unter dem Einfluss der COVID-19-Krise und nicht

in allen Fällen haben sich die Vorstellungen der Käufer und Verkäufer bereits an die neuen Realitäten angepasst.

Im jetzigen Marktumfeld gilt es, sich noch mehr als früher den beiden Hauptrisiken bei der Prüfung einer Anlageimmobilie zu widmen: es sind dies die zukünftige Höhe und die langfristige Sicherheit der erworbenen Cashflows und der Impact, welchen die COVID-19-Krise gegebenenfalls auf zukünftige Bewertungen haben könnte.

Die Fondsleitung steht deshalb bei jeder Objektprüfung in noch intensiverem Austausch mit den Bewertern als früher. Zudem wird bei jeder Akquisition versucht, die inskünftig fliessenden Cashflow-Ströme bestmöglich durch zusätzliche, den Mietvertrag ergänzende Vereinbarungen und Massnahmen abzusichern. Kommerzielle Objekte mit langjährigen Mietverträgen, deren Cashflows durch zusätzliche Garantiemechanismen abgesichert sind, stehen im Fokus. Zudem kommt – wie bis anhin – der Gebäude- und Flächenflexibilität und einem

marktgerechten, möglichst tiefen Mietzinsniveau grösste Bedeutung zu. Treffen diese Umstände auf ein Objekt zu, ist nicht mit einem Preiszerfall, sondern eher mit einem stabilen oder noch steigenden Preisumfeld zu rechnen.

In diesem Marktumfeld kommt der Erfahrung und Disziplin der Fondsleitung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Der Transaktions- und Prüfungsprozess von Objekten ist nochmals anspruchsvoller geworden. Somit ist naturgemäss auch die Auswahlwahrscheinlichkeit einer Transaktion, also die «Deal-Sicherheit» kleiner geworden.

Die Fondsleitung des Helvetica Swiss Commercial Fund trägt all diesen Rahmenbedingungen Rechnung und ist aufgrund ihrer Erfahrung und ihres Know-Hows äusserst zuversichtlich, auch in der zweiten Jahreshälfte 2020 attraktive Transaktionen mit einem überdurchschnittlichen Risk-/Returnprofil abwickeln zu können.

## Asset Management Bericht

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 30. Juni 2020 im Helvetica Swiss Commercial Fund ein Portfolio von 33 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 276 400 Quadratmetern und einem Soll-Mietzinsvolumen von 41.9 Millionen Schweizer Franken (annualisiert). Zum Stichtag dieses Berichtes beträgt der Marktwert des durch das Asset Management gesamthaft für den HSC Funds betreuten Portfolios rund 678 Millionen Schweizer Franken. Dieser Wert wurde letztmals per 30.6.2020 durch das unabhängige, akkreditierte Schätzungsunternehmen Wüest Partner AG, ermittelt.

### Bericht aus dem Asset Management der Fondsleitung

Die Leistungen des Asset Managements tragen in besonderer Weise zum Ergebnis und der Performance des HSC Funds bei. Die Strategie des Helvetica Swiss Commercial Fund fokussiert auf Immobilien mit einem besonderen Risk-/Return-Verhältnis. Alle HSC-Liegenschaften weisen das gemeinsame Merkmal auf, dass sie bei konsequenter Anwendung eines «Hands-on approach» eine überdurchschnittliche Rendite für den Investor abwerfen.

Damit diese Liegenschaften aber nachhaltig und über ihren gesamten Lebenszyklus diese erhöhten Renditeziele erreichen, müssen sie besonders intensiv, professionell und eng bewirtschaftet werden. Aus diesem Grund verantwortet ein Asset Manager der Fondsleitung ein deutlich kleineres Objektvolumen und eine bedeutend kleinere Anzahl von Investitionsobjekten als dies bei anderen Fondsleitungen gewöhnlicherweise der Fall ist. Dies gewährleistet eine überdurchschnittlich persönliche, intensive und vor allem unternehmerische Betreuung der Anlageobjekte.

In der Asset Management Abteilung der Fondsleitung waren zum Berichtsstichtag gesamthaft 5 Personen beschäftigt. Die Abteilung wird neu von Lucas Schlageter geleitet, welcher Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung ist. Lucas Schlageter war vormals für die Fondsleitung der Swissscanto (Zürcher Kantonalbank) tätig. Die Abteilung Asset Management ist zudem neu direkt dem Chief Investment Officer Frederic Königsegg unterstellt, so dass Akquisitionen, Business Pläne und späteres Objektmanagement eng abgestimmt und ganzheitlich verantwortet werden.

In der Berichtsperiode trugen die nachfolgend genannten Asset Management Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Helvetica Swiss Commercial Fund bei:

#### Arbon TG

Mit zwei bestehenden Mietern konnten Vertragsverlängerungen bis Januar 2022 erzielt werden. Mit drei weiteren Mietern laufen Verhandlungen zur Verlängerung der Verträge um 5 Jahre. Die durchschnittliche Mietdauer im Objekt Arbon beträgt somit neu 3.6 Jahre. Das Objekt erwirtschaftet Erträge von 2.45 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

#### Arllesheim BL

Der bestehende Mieter konnte bewogen werden, den Vertrag vorzeitig bis September 2027 zu verlängern. Zudem wurden diesem Mieter neu zusätzlich 285 Quadratmeter Fläche vermietet, so dass die Liegenschaft jetzt komplett durch ihn genutzt wird. Im Gegenzug investierte die Fondsleitung in eine Klimaanlage, welche sicherstellen wird, dass dieser Mieter auch in Zukunft am Standort zufrieden sein wird. Das Investitionsvolumen beträgt gesamthaft 1.23 Millionen Schweizer Franken.

#### Bischofzell TG

Nach einem Konkursfall eines Mieters konnte die gesamte betroffene Fläche innert kürzester Zeit wieder vermietet werden. So wurde erreicht, dass das Objekt per 1. Juli 2020 mit Ausnahme einiger weniger Parkplätze wieder vollvermietet ist. Der durchschnittlich im Objekt erzielte Mietzins liegt bei tiefen 48 Schweizer Franken pro Quadratmeter und die durchschnittliche Mietvertragsdauer konnte durch die neue Vermietung von 5.9 Jahre auf 6.4 Jahre erhöht werden.

### **Ittigen BE**

In Ittigen wurden über 90 bislang sporadisch und einzeln vermietete Parkplätze in der Einstellhalle fest bis ins Jahr 2024 vermietet. Das konsolidierte Mietzinsvolumen beläuft sich auf über 126'000 Schweizer Franken.

### **Münchwilen TG**

Ein langjähriger Mieter erhöhte seine Mietfläche um 300 Quadratmeter und mietet nun neu gesamthaft 1'300 Quadratmeter im Objekt. Der Leerstand der Liegenschaft lag damit zum Stichtag per 30.06.2020 immer noch bei rund 28 Prozent, wobei das Objekt trotz des hohen Leerstandes mit 8.7 Prozent (Brutto-IST) rentiert.

### **Rorschach SG**

Die Kornhausbräu verlängerte ihren Mietvertrag im Objekt über 777 Quadratmeter um 5 Jahre. Das Objekt weist somit einen Leerstand von 1 Prozent aus und ist – bis auf einen Parkplatz – vollvermietet. Der durchschnittlich erwirtschaftete Mietzins pro Quadratmeter liegt bei tiefen 83 Schweizer Franken pro Quadratmeter.

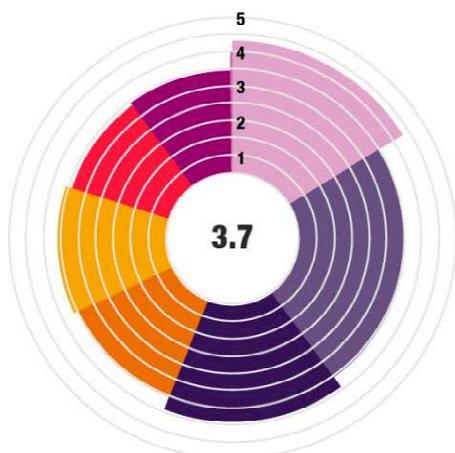
### **Steinhausen ZG**

Insgesamt wurden in der Berichtsperiode drei neue Mietverträge abgeschlossen. Die Neuvermietungen betrafen eine Gesamtfläche von 1'678 Quadratmeter Bürofläche. In allen Fällen konnte somit eine unterbruchfreie (Wieder-)Vermietung sichergestellt werden. Das Mietzinsvolumen im Objekt liegt bei 220 Schweizer Franken pro Quadratmeter. Der Leerstand belief sich zum Stichtag per 30.06.2020 auf tiefe 2.6 Prozent.

### **Zürich-Altstetten ZH**

Die zu Beginn des Berichtszeitraumes leerstehenden Flächen in der Grösse von 324 Quadratmetern konnten komplett vermietet werden, sodass die Liegenschaft am 1. März 2020 bis auf wenige Parkplätze vollvermietet war. Zusätzlich verlängerte einer der bestehenden, grösseren Mieter seinen Mietvertrag um weitere 5 Jahre.

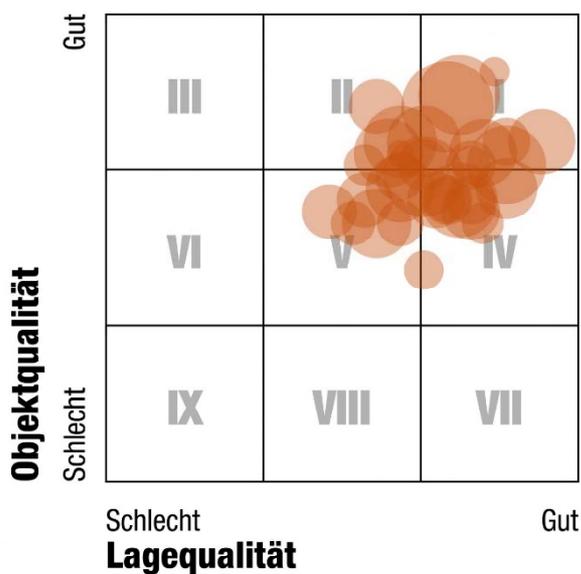
### Qualitätsprofil Bewertung



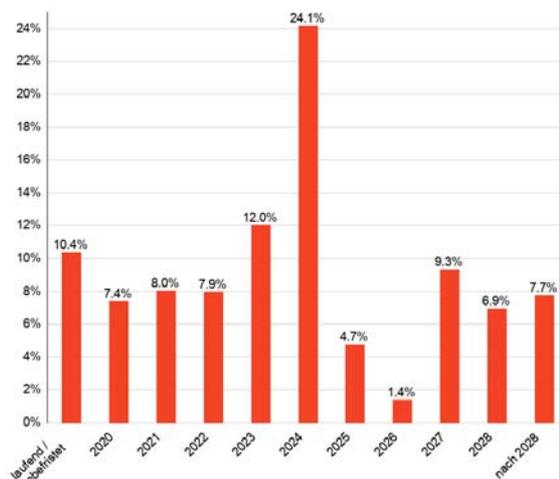
	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.7</b>	
<b>Lage</b>	<b>3.8</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.5	60
<b>Objekt</b>	<b>3.7</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.9	40
Standard	3.5	30
Zustand	3.6	30
<b>Investment</b>	<b>3.5</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	3.4	50
Verkäuflichkeit	3.5	50
Ertragsrisiko	4.0	1

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

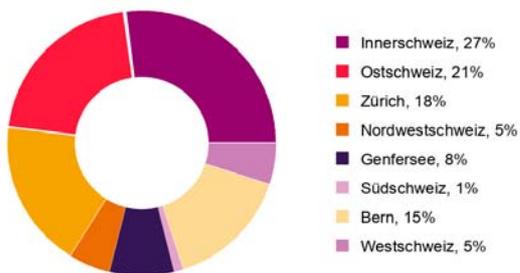
### Objektqualität / Lagequalität



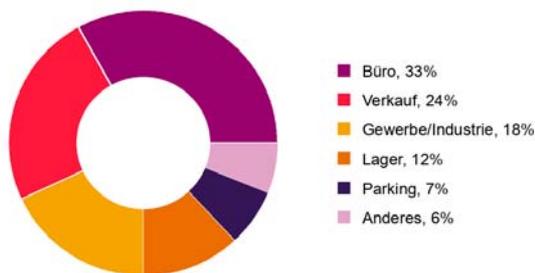
### Mietvertragsdauer



### Geografische Aufteilung (Marktwerte)



### Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



### Auswirkungen von COVID-19 auf das HSC Fund-Portfolio

Die im Zuge der COVID-19-Pandemie verhängten behördlichen Massnahmen führten ab Februar 2020 weltweit und so auch in der Schweiz zu erheblichen wirtschaftlichen Verwerfungen. In noch nie dagewesener Art und Weise griff auch die Politik mittels Notrechts hart und weit in das tägliche Leben eines jeden Bewohners der Schweiz ein und machte auch vor Eingriffen in die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter nicht halt. Vor allem während der „Lockdown-Phase“ war die Situation unübersichtlich und täglichen Veränderungen unterworfen. Vor allem Verkaufs- und Gastronomieflächen, sowie die Hotellerie und Tourismusindustrie waren stark betroffen.

Zum Ende des Berichtszeitraums befindet sich die Schweiz in einem fortgeschrittenen Stadium der stufenweise erfolgten Lockerungen und somit langsam auf dem Wege zur Normalisierung. Es ist damit zu rechnen, dass der Zustand der Normalität, so wie sie uns zu Beginn des Jahres 2020 vertraut war, noch lange nicht erreicht sein wird. Auch muss damit gerechnet werden, dass eine „zweite Welle“ von Infektionen das Land vor neue Herausforderungen stellt.

In der aktiven Phase des „Lockdown“ waren die Auswirkungen vor allem in Form grosser Unsicherheit bei allen Akteuren spürbar. Die Fondsleitung entschied sich dafür, vorerst keine Mieten vorschnell abzuschreiben, sondern bot den Mietern, die sich gemeldet hatten, an, die Miete vorerst für die Zeit des «Lockdown» zu stunden. Voraussetzung hierfür war, dass die Mieter die vom Bund beschlossenen Unterstützungsmassnahmen wie Kurzarbeit und Überbrückungskredite in Anspruch genommen hatten.

Im Weiteren konzentrierte sich die Fondsleitung in dieser Phase darauf, Sofortmassnahmen zu ergreifen und sicherzustellen, dass ein Überblick über das Ausmass des zu erwartenden Schadens gewonnen werden konnte.

Von den Mietern des HSC Fund, welcher glücklicher Weise praktisch kein Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, waren 42 Prozent des Mietzinsersatzes direkt vom „Lockdown“ betroffen. Zu Beginn der COVID-19 Krise schätzte die Fondsleitung in der Medienmitteilung vom 3. April den ausfallgefährdeten Mietzinsbetrag auf rund CHF 2 bis 3 Millionen Schweizer Franken, eine Schätzung, die sich später als zu pessimistisch und zu vorsichtig herausgestellt hat.

Von den direkt betroffenen Mietzinsersätzen kommen rund 64 Prozent von grossen und bonitätsstarken Mietern, welche die Auswirkungen der Pandemie werden abfedern können. Lediglich 36 Prozent der betroffenen Mietzinsersätze kommen von kleineren, schwieriger einzuschätzenden Mietern.

Die grössten 10 Mieter des Helvetica Swiss Commercial Fund sind:

1. Precision Surfacing Solutions GmbH
2. AMAG Automobil und Motoren AG
3. Schweizerische Eidgenossenschaft
4. Coop Genossenschaft
5. Livique Division der Coop Genossenschaft
6. Lipomed AG
7. Conecta AG
8. Sportcenter Ost AG
9. Felss Rotaform AG
10. Dosenbach-Ochsner AG

Mit den grössten 10 Mietern des HSC Fund erwirtschaften wir rund 38 Prozent des gesamten Mieterertrags. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit dieser Mieter liegt bei 4.2 Jahren.

Die Strategie der Fondsleitung bezüglich des weiteren Vorgehens in Sachen „Mietzinsersatz COVID-19“ ist massgeblich durch die in der Vernehmlassung befindliche Gesetzgebung in dieser Angelegenheit beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzentwurf in der zurzeit diskutierten Form umgesetzt werden wird, wenn auch erst im Jahr 2021 oder – falls ein Referendum ergriffen würde – ggf. noch später. Die Fondsleitung ist aber bestrebt, allen Stakeholdern, also Mietern, Investoren und allen anderen Betroffenen deutlich schneller zu klaren Verhältnissen und somit auch zu grösstmöglicher Sicherheit zu verhelfen.

In diesem Kontext wird das Asset Management in den kommenden Wochen auf die betroffenen Mieter zugehen und diesen – auf den Einzelfall und die individuell verschiedenen Verhältnisse zugeschnitten – konkrete Angebote unterbreiten. Hierbei lassen wir uns von der zu erwartenden Gesetzgebung leiten. Für die Mieter, welche vom gesetzlich verordneten Mietzinsersatz nicht betroffen sind, werden wir Einzelfallvorschläge machen und, sollten Mietzinsersätze unausweichlich sein, versuchen, mit diesen Mietern verlängerte Vertragslaufzeiten auszuhandeln. Wir folgen dem Grundsatz, dass wir als treuhänderisch tätige Fondsleitung versuchen, im Sinne

unserer Investoren unternehmerisch sinnvolle Vereinbarungen mit unseren Mietern zu treffen. Diese Vereinbarungen sollen sicherstellen, dass auch in Zukunft attraktive Ausschüttungen erzielt werden können. Per Stichtag wurden noch keine Mietzinslätze gewährt. Bis zum 31. Juli 2020 wurden Mietzahlungen in der Höhe von 1.5 Millionen Schweizer Franken gestundet.

Würde man allen von COVID-19 betroffenen Mietern des HSC Fund – unabhängig von ihrer Mietzinshöhe und somit unabhängig von einem Rechtsanspruch – einen Vorschlag machen, der den neuen, vom Parlament beschlossenen gesetzlichen Rahmenbedingungen entspricht, so würde auf Gesamtfondsebene als "Worst Case" ein einmaliger Rückstellungsbedarf von rund 1.6 Millionen Schweizer Franken für das Jahresergebnis 2020 entstehen.

Bei der Schätzung in der Höhe von 1.6 Millionen Schweizer Franken wären aber auch die Mietverhältnisse mit eingeschlossen, die nach den zu erwartenden, neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen gar keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion haben (d.h. Mieten über 20'000 Schweizer Franken pro Monat). Würde man die Schätzung um diese Mietverhältnisse bereinigen, so resultiert ein noch tieferer Rückstellungsbedarf in der Höhe von nur noch rund 0.5 Millionen Schweizer Franken, welcher im Halbjahresabschluss berücksichtigt wurde.

Bei einem Gesamtsollmietzinsbetrag von 41.9 Millionen Schweizer Franken pro Jahr handelt es sich also um einen Rückstellungsbedarf von lediglich 1.3 Prozent, falls die in der Vernehmlassung befindliche Gesetzgebung wirklich zur Umsetzung gelangt.

Wir kommen zum jetzigen Zeitpunkt zur Erkenntnis, dass der entgangene Mietzinsbetrag für den HSC Fund voraussichtlich deutlich tiefer als zunächst geschätzt ausfallen wird.

Die langfristigen Effekte der COVID-19-Pandemie sind noch nicht vollständig und eher schwer abschätzbar. Dem HSC Fund kommt hier zugute, dass er grundsätzlich und strategisch in Gebäude mit eher tiefen Mietzinsen pro Quadratmeter investiert und dass die stark betroffenen Nutzungen nur 42 Prozent des Mietzinsbetrags ausmachen. Hierbei gehen wir differenziert an die Analyse heran und unterscheiden bei Retail- und Verkaufsflächen zwischen food und non food-Flächen. Erstere dürften von der COVID-19-Problematik nicht oder viel weniger stark betroffen sein. Der HSC Fund verfügt über

rund 24 Prozent Verkaufsflächennutzung, wovon rund ein Viertel kaum betroffen sein dürfte.

Bei den vor allem betroffenen non food Retailflächen kommt der Mietertrag bei 78 Prozent aller betroffenen Flächen von eher bonitätsstarken Mietern mit Konzerncharakter und längeren Mietvertragslaufzeiten. Diese können sich nicht auf die geplanten gesetzlichen Lösungen berufen.

In Bezug auf die für das Geschäftsjahr 2020 zu erwartende Ausschüttung geht die Fondsleitung davon aus, dass sich diese in etwa im Rahmen der Vorjahresausschüttung (ohne einmaligen Sondereffekt) bewegen wird. Die COVID-19-Verwerfungen werden wohl nicht zu einer reduzierten Ausschüttung führen. Unser Ziel ist es, die negativen COVID-19-Cashflow Effekte durch Abbau von Leerständen und Vermeidung von zusätzlichen Leerständen sowie durch ein sorgfältiges Kostenmanagement wieder wettzumachen. Die Anleger können somit für 2020 von einer unverändert Ausschüttung des Helvetica Swiss Commercial Fund ausgehen.

Zunächst war man davon ausgegangen, dass die COVID-19-Krise auch einen direkten und starken Einfluss auf die Bewertungen der kommerziellen Immobilien-Funds haben dürfte. Nachdem nun die aktualisierte Bewertung für den HSC Fund vorliegt, kann auch hier Entwarnung gegeben werden: Die Bewertungen sind gesamthaft gesehen stabil und wurden von den Schätzungsexperten lediglich mit einer aktuell erhöhten Bewertungsunsicherheit infolge von COVID-19 kommentiert. Bei einzelnen Gebäuden konnten aufgrund der hohen Cashflow Sicherheit sogar Aufwertungen verzeichnet werden. Auch hier kommt dem HSC Fund zu Gute, dass er nur wenige Gebäude hält, die stark von COVID-19 betroffen sind und dass diese über eine günstige Mietzinsstruktur verfügen.

Fazit: der HSC verfügt über rund 24 Prozent Verkaufsflächen, welche vom „Lockdown“ grundsätzlich betroffen waren. Hiervon handelt es sich aber um rund einen Viertel food Flächen. Der geschätzte Mietzinsausfall beläuft sich bei Anwendung der zukünftigen gesetzlichen Regelungen auf rund 0.5 Millionen Schweizer Franken. Welche Auswirkungen die COVID-19-Krise langfristig auf die Mieterstruktur des HSC Fund haben wird und welche Mietzinsausfälle erst mittel- oder langfristig zu Tage treten werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Hier kommt es auch darauf an, ob und wie stark eine zweite Welle bewältigt werden muss.

## Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020

Das erste Halbjahr 2020 war geprägt von drei Zukäufen und der Corona-Krise. Das Gesamtfondsvermögen wurde gegenüber dem Jahresabschluss 2019 um 49 Millionen Schweizer Franken auf 703 Millionen Schweizer Franken gesteigert.

Die Fondsleitung konnte in der ersten Hälfte 2020 drei Liegenschaften akquirieren. Im April wurde den Anlegern die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 5.00 pro Anteil (inkl. Sondereffekt) ausbezahlt.

Per Ende Dezember 2019 resultierte der Netto-Inventarwert bei 112.71 Schweizer Franken pro Anteil. Per Ende Juni 2020 verzeichnete der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 110.76 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite für das erste Halbjahr von 2.8 Prozent (inkl. Ausschüttung) und einer Eigenkapitalrendite von 2.5 Prozent entspricht.

Im ersten Halbjahr sank der TER<sub>REF</sub> GAV von 1.04 Prozent auf 1.03 Prozent. Im gleichen Zeitraum stieg der TER<sub>REF</sub> NAV von 1.42 Prozent auf 1.43 Prozent an. In der Stichtagsbetrachtung stieg der TER<sub>REF</sub> GAV gegenüber der Vorjahresperiode von 0.85 Prozent auf 0.92 Prozent, während der TER<sub>REF</sub> NAV von 1.14 Prozent auf 1.34 Prozent stieg.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe vom ersten Halbjahr von 30 auf neu 33 Geschäftsliegenschaften und beträgt 703 Millionen Schweizer Franken, eine Zunahme von 49 Millionen Schweizer Franken im Vergleich zum Jahresende 2019. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 678 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 629 Millionen Schweizer Franken), die Flüssigen Mittel 6 Millionen (31.12.2019: 17 Millionen) und die kurzfristigen Forderungen 10 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 4 Millionen Schweizer Franken).

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 209 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 154 Millionen) und Liquidationssteuern von rund 14 Millionen (31.12.2019: rund 11 Millionen Schweizer Franken) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 481 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 489 Millionen Schweizer Franken).

Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 23.1 Prozent über dem Wert per 31.12.2019 von 20.9 Prozent sowie deutlich unter dem bewilligten Grenzwert von 33.3 Prozent.

### Erfolgsrechnung

Der Portfoliobestand per Ende Juni 2020 hat zusammen mit den Portfolioakquisitionen der letzten 12 Monate zu einer Steigerung des Nettoerfolgs von rund 44 Prozent bzw. 3.9 Millionen auf rund 13 Millionen Schweizer Franken geführt.

Im Wesentlichen haben die um 40 Prozent gesteigerten Mietzinseinnahmen von 18 Millionen Schweizer Franken zum positiven Resultat beigetragen.

# Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		6 421 536	16 505 657
Kurzfristige Forderungen		9 848 643	4 390 659
<b>Liegenschaften</b>			
Bauland und angefangene Bauten		0	0
Wohnliegenschaften		0	0
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum		0	0
Gemischte Liegenschaften		0	0
Geschäftsliegenschaften	1	678 380 000	628 944 000
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>678 380 000</b>	<b>628 944 000</b>
Sonstige Vermögenswerte		8 735 481	4 889 088
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>703 385 660</b>	<b>654 729 403</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-100 300 000	-53 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-13 507 947	-12 266 975
Langfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-56 700 000	-77 750 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-38 296 451	-10 318 397
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-208 804 398</b>	<b>-153 835 372</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		494 581 261	500 894 031
Geschätzte Liquidationssteuern		-13 559 076	-11 418 730
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>481 022 185</b>	<b>489 475 302</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		489 475 302	305 729 749
Ausschüttung	13	-21 714 689	-11 117 700
Saldo aus dem Anteilverkehr		0	165 719 014
Gesamterfolg		13 261 572	29 144 239
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>481 022 185</b>	<b>489 475 302</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	2 779 425
Ausgegebene Anteile		0	1 563 426
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>4 342 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>110.76</b>	<b>112.71</b>
<b>Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)</b>			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	15	5 435 409	5 435 409
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens		650 110 498	609 788 498

# Erfolgsrechnung

in CHF

Ertrag	Anhang	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Zinsertrag		0	0
Mietzinseinnahmen		18 118 553	12 936 360
Aktivierte Bauzinsen		0	0
Sonstige Erträge		419 113	9 790
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		0	812 982
<b>Total Ertrag</b>		<b>18 537 667</b>	<b>13 759 133</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen		-395 752	-389 667
Andere Passivzinsen		-123 356	0
Unterhalt und Reparaturen		-929 864	-1 457 705
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftenaufwand		-523 481	-556 892
Verwaltungsaufwand		-205 000	-29 771
Steuern		-89 966	-64 632
Schätzungs- und Prüfaufwand		-182 579	-89 001
Beratungsaufwand		-141 482	-106 067
Transaktionskosten		-496	-5 000
<b>Reglementarische Vergütungen</b>			
Verwaltungskommission	12	-2 298 991	-1 708 826
Depotbankgebühr	12	-176 874	-94 437
Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	12	-461 539	-370 932
Andere Aufwände			-3 861
Bankspesen		-4 048	-5 178
Sonstiger Aufwand		-244 358	0
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
<b>Total Aufwand</b>		<b>-5 777 784</b>	<b>-4 881 967</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoerfolg</b>		<b>12 759 883</b>	<b>8 877 166</b>
Realisierte Gewinne / Verluste		0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>12 759 883</b>	<b>8 877 166</b>
Nicht realisierte Gewinne / Verluste		2 642 036	2 906 434
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		0	1 118 718
Liquidationssteuern		-2 140 346	-1 921 300
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>		<b>13 261 572</b>	<b>10 981 018</b>

# Anhang

## 1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften

Adresse	Nutzung	Marktwert	Gestehungs-kosten	Mietzins-einnahmen	Vermietungs-stand
Altendorf, Zürcherstrasse 104	Kommerziell	28 060 000	28 172 904	740 923	92.1%
Arbon, St. Gallerstrasse 15	Kommerziell	38 400 000	40 312 778	1 139 076	96.1%
Arlesheim BL, Fabrikmattenweg 2	Kommerziell	12 000 000	13 234 237	523 150	100.0%
Baar, Oberdorfstrasse 2-8d	Kommerziell	22 240 000	23 063 036	507 586	97.0%
Bischofszell, Industriestrasse 6	Kommerziell	18 160 000	18 247 283	596 284	97.8%
Cham, Brunnmatt 14	Kommerziell	14 340 000	14 520 763	356 739	96.4%
Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24 1	Kommerziell	10 130 000	9 730 788	301 395	89.3%
Dättwil AG, Täferstrasse 3/5	Kommerziell	18 990 000	17 610 559	326 259	94.7%
Dietikon, Riedstrasse 1	Kommerziell	36 380 000	36 114 974	887 747	93.0%
Feusisberg, Chaltenbodenstrasse 6 a-f	Kommerziell	27 620 000	31 768 438	658 168	65.2%
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Kommerziell	5 221 000	4 246 945	132 944	100.0%
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Kommerziell	13 020 000	13 157 000	348 968	100.0%
Glattbrugg, Europastrasse 19	Kommerziell	14 080 000	13 012 403	410 461	81.2%
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Kommerziell	12 570 000	13 076 856	387 792	80.5%
Gwatt-Thun, Schorenstrasse 39	Kommerziell	49 270 000	43 902 500	1 794 858	98.8%
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Kommerziell	27 380 000	27 917 375	818 483	100.0%
Lyssach, Bernstrasse 35	Kommerziell	26 920 000	24 134 822	608 940	98.4%
Montreux 2, Grand-Rue 3	Kommerziell	25 900 000	25 759 323	605 936	99.5%
Münchwilen TG, Murgtalstrasse 20	Kommerziell	10 220 000	13 318 856	392 048	72.4%
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Kommerziell	14 160 000	13 269 600	309 254	99.1%
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Kommerziell	17 890 000	19 025 131	738 541	100.0%
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Kommerziell	4 241 000	4 576 793	61 067	60.8%
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Kommerziell	15 830 000	16 132 805	500 000	100.0%
Steinhausen, Turmstrasse 30 T1	Kommerziell	38 470 000	30 588 289	927 436	97.4%
Triengen, Grossfeld	Kommerziell	17 520 000	17 040 842	494 750	100.0%
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Kommerziell	14 190 000	13 965 487	365 876	100.0%
Versoix, Route des Fayards 243	Kommerziell	31 190 000	28 872 129	230 000	100.0%
Villars-sur-Glane, Route de Villars 103-110	Kommerziell	31 240 000	31 649 821	769 128	100.0%
Wallisellen, Hertistrasse 23	Kommerziell	8 859 000	8 770 200	214 000	100.0%
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Kommerziell	19 530 000	8 203 205	287 153	99.4%
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Kommerziell	9 129 000	17 605 712	399 795	100.0%
Zürich, Max Högger-Strasse 6	Kommerziell	33 780 000	29 629 064	993 726	99.9%
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Kommerziell	11 450 000	11 438 447	290 071	88.1%
<b>Total</b>		<b>678 380 000</b>	<b>662 069 362</b>	<b>18 118 553</b>	

## 2. Liegenschaftstransaktionen

### Ankäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Kauf	Thurgau	Kommerziell	01.01.2020
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Kauf	Thurgau	Kommerziell	01.01.2020
Versoix, Route des Fayards 243	Kauf	Genf	Kommerziell	01.05.2020

### Verkäufe

Keine

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

Nachdem der Kanton Genf auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet hatte, konnte der Kaufpreis der Liegenschaft Versoix am 9. Juli 2020 an den Käufer überwiesen werden. Dadurch konnte die Liegenschaft wie geplant per 1. Mai 2020 in den Bestand des HSC Fund aufgenommen werden.

Für die Liegenschaft in Arlesheim bestehen noch Verpflichtungen aus Investitionen in der Höhe von 0.5 Millionen Schweizer Franken.

### 4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 30. Juni 2020 hält der Fonds 100 Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich, welche bis zum 31. Dezember 2019 wiederum hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH mit Sitz in Zürich hielt. Die beiden Gesellschaften wurden per 1. Januar 2020 fusioniert. Alle Liegenschaften des HSC Fund werden nun durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten.

### 5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Die sonstige Vermögenswerte bestehen vollständig aus Anteilen an anderen Immobilienfonds.

### 6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Precision Surfacing Solutions GmbH	7.0
AMAG Automobil und Motoren AG	6.9
<b>Total</b>	<b>13.9</b>

### 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	1.17%	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Festhypothek	1.00%	7 400 000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Libor-Hypothek	0.29%	13 500 000	01.07.2020	30.09.2020
Libor-Hypothek	0.29%	23 000 000	01.07.2020	30.09.2020
Libor-Hypothek	0.29%	18 000 000	01.07.2020	30.09.2020
Libor-Hypothek	0.29%	8 000 000	01.07.2020	30.09.2020
Libor-Hypothek	0.49%	20 000 000	02.09.2019	31.12.2021
Libor-Hypothek	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Libor-Hypothek	0.55%	10 300 000	16.06.2018	30.04.2021
Libor-Hypothek	0.65%	18 250 000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.65%	12 000 000	30.04.2018	30.06.2021
Libor-Hypothek	0.45%	1 000 000	31.12.2019	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.35%	7 500 000	27.04.2020	30.09.2020
Libor-Hypothek	0.35%	8 000 000	28.04.2020	30.09.2020
<b>Total</b>		<b>157 000 000</b>		

### 9. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit über 5 Jahre

Keine

### 10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	-	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	2.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile

### 12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	1.50%	Kauf-/Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	-	Brutto Mietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.63%	Brutto Mietzinseinnahmen

### 13. Ausschüttung

Keine zusätzliche Ausschüttung zur beschlossenen Ausschüttung von 5.00 CHF für das Geschäftsjahr 2019.

### 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der HSC Fund hat am 13. Juli 2020 einen Kaufvertrag für ein gemischt genutztes Gewerbeareal in Arbon/TG unterzeichnet. Die Liegenschaft mit einem Marktwert von rund 26.2 Millionen Schweizer Franken wird rückwirkend zum 1. Juli 2020 übernommen. Ansonsten sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu vermerken.

### 15. Gesammelte Fussnoten

- Das TER<sub>REF</sub> 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 2020 liegt diese bei 0.92 Prozent.
- Das TER<sub>REF</sub> 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 2020 liegt diese bei 1.34 Prozent.
- Das TER<sub>REF</sub> MV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Marktwert des Fonds. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Marktwert per Stichtag 30. Juni 2020 liegt diese bei 1.35 Prozent.
- Der Fonds ist seit dem 11. November 2019 an der Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Für die Berechnung der Kennzahlen Performance und Agio/Disagio wurden die Kurse per 31. Dezember 2019 und 30. Juni 2020 verwendet.
- Die Kennzahl Agio/Disagio wird seit dem Börsengang des Helvetica Swiss Commercial Fund zum zweiten Mal ausgewiesen.
- Seit 2019 werden die steuerlich motivierten Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen der unterliegenden statutarischen Gesellschaften (Helvetica Swiss Commercial AG und Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH, welche per 01.01.2020 fusioniert wurden) zusätzlich auf Stufe Fonds ausgewiesen.

## Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes

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

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

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

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden

sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

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

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des 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 von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

# Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 24. August 2020

Helvetica Swiss Commercial  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2020

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2000

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Swiss Commercial gehaltenen 33 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2020 bewertet.

## **Bewertungsstandards**

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

## **Definition des Marktwertes**

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

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

## **Bewertungsmethode**

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

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

#### Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2016 und 2020 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 30. Juni 2020 wurden die Werte der insgesamt 33 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 678'380'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.45% und 4.55% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.97% und 5.07%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.92% respektive nominal 4.43%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 gab es folgende Veränderungen:

Zugänge:

- 1290, Versoix, Route des Fayards 243;
- 8500 Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333;
- 8500 Frauenfeld, Zürcherstrasse 370.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 24. August 2020

Wüest Partner



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



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

## Anhang: Bewertungsannahmen

### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2020.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# Bericht der Prüfgesellschaft



## Bericht über die Review

des Halbjahresabschlusses an den Verwaltungsrat der Fondsleitung  
Helvetica Property Investors AG, Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresabschlusses (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 4, 25 bis 30 und 38) des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund für die den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

A blue ink signature of Raffael Simone on a white background with a faint grid pattern. A small red circular stamp with a white cross is visible to the right of the signature.

Raffael Simone

A blue ink signature of Michael Zobrist on a white background with a faint grid pattern. A small red circular stamp with a white cross is visible to the right of the signature.

Michael Zobrist

Zürich, 18. August 2020

---

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

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

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsführung der Fondsleitung</b>	Michael Müller, CEO Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management
<b>Erweiterte Geschäftsleitung der Fondsleitung</b>	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management
<b>Verwaltungsrat der Fondsleitung</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied Thomas Huber (bis 29.05.2020)
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungsexperten</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird an spezialisierte externe Unternehmen delegiert.  Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 30. Juni 2020 bestehen Verträge mit:  H&B Real Estate AG EIKO Verwaltungs AG Regimo Zug AG Arlewo AG Régimo Lausanne SA Regimo Basel AG Regimo Bern AG Wincasa AG Thoma Verwaltungen AG

## Verwaltungsrat der Fondsleitung



**Hans Ueli Keller**  
Präsident

Position	Präsident
Geboren	1952
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja (Vorsitzender)

### Ausbildung

Dokortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Programm der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.

### 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.

### Bisherige Erfahrung

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



**Peter E. Bodmer**  
Vize-Präsident

Position	Vize-Präsident
Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

### Ausbildung

Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

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. Stiftungsratspräsident Profond.

### Bisherige Erfahrung

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



**Herbert Kahlich**  
Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1944
Nationalität	Österreich
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Nein

#### Ausbildung

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

#### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

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.

#### Bisherige Erfahrung

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



**Hans R. Holdener**  
Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1966
Nationalität	Schweiz und Norwegen
Verwaltungsrat seit	2006
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

#### Ausbildung

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

#### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

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.

#### Bisherige Erfahrung

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

## Sonstige Informationen an die Anleger

### Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag vom 11. November 2019 wurde geändert und von der FINMA am 27. März 2020 genehmigt. Er trat per 1. April 2020 in Kraft.

Nebst rein formellen bzw. redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im Wesentlichen folgende Punkte gemäss der Publikation vom 9. März 2020:

- Die Adressen der Fondsleitung und Depotbank wurden in §1 Ziff.2 und 3 gestrichen. §1 Ziff.2 und 3 lauten demnach neu wie folgt: «2. Fondsleitung ist die Helvetica Property Investors AG in Zürich. 3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne.»

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

### Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf

Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der 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 oder der Fondsleitung.

### Austritt aus dem Verwaltungsrat

Thomas Huber trat aus persönlichen Gründen per 29. Mai 2020 als Verwaltungsrat der Fondsleitung zurück.

### Sonstiges

Die Helvetica Property Investors AG hat ihren Sitz per 1. April an die Brandschenkestrasse 47 in 8002 Zürich verlegt. Die Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienfonds werden im Asset Management Bericht beschrieben. Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

# Definitionen

## 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.

## Mietausfallrate

Unter Mietausfallrate 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 wertvermehrnde 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.

## Total Expense Ratio Real Estate Fund (TER<sub>REF</sub>)

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und in % des durchschnittlichen Marktwerts. Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

# Impressum

## **Herausgeber**

Helvetica Property Investors AG  
Peter R. Vogel  
CFO, Head Corporate Services  
+41 43 544 7080  
prv@helvetica.com

## **Autoren**

Peter R. Vogel  
+41 43 544 7080  
prv@helvetica.com

Ramon Scussel  
+41 43 544 7080  
rs@helvetica.com

## **Mitwirkung**

Frederic Königsegg  
Lucas Schlageter

## **Redaktion**

Helvetica Property Investors AG

## **Konzept und Design**

HEUSSERBISCHOFF AG, Zürich

## **Layout und Realisation**

LST AG, Luzern

## **Übersetzung**

Apostroph Group AG, Luzern

## **Druckerei**

Edubook AG, Merenschwand

## **Auflage**

30 Exemplare

**BRANDSCHENKE47**

**BRANDSCHENKE47**



**Fondsleitung**

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

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

