

Jahresbericht 2021

# Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts



## Schlüsselzahlen

**781**

**Gesamtfonds-  
vermögen (Mio. CHF)**

Eine Zunahme um 1.5 %  
gegenüber dem 31.12.2020

**750**

**Bestandsportfolio  
(Mio. CHF)**

Eine Steigerung um 0.8 %  
gegenüber dem 31.12.2020

**45.4**

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

Blieb gegenüber dem 31.12.2020  
stabil

**93.1**

**Vermietungsstand  
(%)**

Der Vermietungsstand sank  
gegenüber dem 31.12.2020 um  
1.5 Prozentpunkte

**3.9**

**Restlaufzeit der  
Mietverträge (Jahre)**

Die gewichtete Restlaufzeit sank  
gegenüber dem 31.12.2020 um  
0.6 Jahre

**31.0**

**Fremdfinanzierungs-  
quote (%)**

Ein Anstieg von 0.6 Prozentpunkten  
gegenüber dem 31.12.2020

**116.04**

**Inventarwert pro  
Anteil (CHF)**

Konnte seit 31.12.2020, bereinigt  
um die Ausschüttung, um 5.4 %  
gesteigert werden

**5.7**

**Brutto-Ist-Rendite  
(%)**

Blieb gegenüber dem Vorjahr stabil

**5.4**

**Anlagerendite  
(%)**

Um 1.5 Prozentpunkte tiefer als  
per Ende 2020

**4.6**

**Ausschüttungs-  
rendite (%)**

Blieb gegenüber dem Vorjahr stabil

**5.30**

**Ausschüttung pro  
Anteil (CHF)**

Eine Steigerung um 4 %  
gegenüber 2020

**115.00**

**Kurs pro Anteil (CHF)**

Performance, unter Berücksichti-  
gung der Ausschüttung, seit  
31.12.2020 10.4 %

# Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen.....	2
Kennzahlen.....	5
Das Jahr in Kürze .....	6
Portfoliobericht.....	7
Nachhaltigkeit .....	12
Jahresrechnung per 31. Dezember 2021 .....	13
Vermögensrechnung .....	14
Erfolgsrechnung.....	15
Anhang .....	16
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerts .....	24
Bericht des Schätzungsexperten .....	25
Bericht der Prüfgesellschaft.....	28
Organisation der Fondsleitung.....	30
Sonstige Informationen an die Anleger.....	31
Glossar .....	32
Impressum .....	33

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

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2021



**FELSS**  
The smarter way of forming.

Felss Rotaform AG  
→ Besucher  
→ Anlieferung

# Kennzahlen

Eckdaten			Anhang	per 31.12.2021	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Valorennummer				33550793	33550793	33550793
Erstliberierung				09.12.2016	09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl			0	0	1 563 426
Anteile im Umlauf	Anzahl			4 342 851	4 342 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl			0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF			116.04	115.17	112.71
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%			3.68	3.82	4.01
Vermögensrechnung				per 31.12.2021	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1		749 757 000	743 946 000	628 944 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF			781 320 903	770 131 664	654 729 403
Fremdfinanzierungsquote*	%			31.04	30.48	20.87
Fremdkapitalquote*	%			35.50	35.05	25.24
Restlaufzeit Fremdfinanzierung*	Jahre	8		0.60	0.96	1.39
Verzinsung Fremdfinanzierung*	%	8		0.30	0.43	0.56
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF			503 944 221	500 184 280	489 475 302
Erfolgsrechnung				per 31.12.2021	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF			42 035 693	38 842 073	29 292 317
Nettoerfolg	CHF			27 740 622	27 311 568	23 032 696
Mietausfallrate*	%	1, 13		6.45	7.34	6.56
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)*	Jahre			3.90	4.50	4.40
Unterhalt und Reparaturen	CHF			2 873 069	1 343 810	3 429 365
Betriebsgewinnmarge*	%			68.58	71.96	68.60
Rendite und Performance				per 31.12.2021	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Ausschüttung	CHF	12		23 017 110	22 148 540	21 714 255
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12		5.30	5.10	5.00
Ausschüttungsrendite*	%	12		4.61	4.68	4.06
Ausschüttungsquote*	%	12		82.97	83.23	87.58
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%			5.18	6.62	6.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%			3.45	4.71	4.73
Performance*	%			10.38	-7.86	14.17
Anlagerendite*	%			5.42	6.93	6.33
Kurs pro Anteil	CHF			115.00	109.00	123.30
Agio/Disagio*	%			-0.90	-5.36	9.40
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV*	%			0.95	0.99	1.04
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV	%			1.47	1.42	1.42
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV*	%			1.52	1.39	1.34
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)*	Verhältnis			19.28	14.60	17.61

\* Die Kennzahlen wurden gemäss der SFAMA „Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds“ vom 13. September 2016 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet. Die Mietausfallrate ist per 31.12.2021 6.4 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 7.7 %. Würden die Covid-19-Mietzinsrabatte ebenfalls eingerechnet, läge die Mietausfallrate bei 8.5 %.

Die Anteile des HSC Fund sind seit dem 11.11.2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

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

## Das Jahr in Kürze

Der Helvetica Swiss Commercial Fund konnte 2021 diverse Vermietungserfolge verzeichnen und somit den Mietertrag um 8.2 % steigern. Der Verkehrswert des Portfolios erhöhte sich auf CHF 750 Mio.

Die Fondsleitung blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr des HSC Fund zurück. Der Fonds ist voll investiert und die Zukäufe aus dem Vorjahr trugen erstmals ganzjährig zum Ertrag bei. Dies führte zu einer Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 38.7 Mio. auf CHF 42.0 Mio. Der Verkehrswert erhöhte sich von CHF 743.9 Mio. per Ende Vorjahr auf CHF 750 Mio. per Ende 2021. Dies entspricht einem Anstieg von 0.8 %, der sich mehrheitlich auf dediziertes Asset Management zurückführen lässt. Ziel ist es, die Vermietungsquote zu erhöhen und durch kostenbewusste Investitionen die Attraktivität des Fonds-Portfolios weiter zu steigern.

Durch proaktives Asset Management wurden im vergangenen Geschäftsjahr verschiedenste Vermietungserfolge erzielt. Beispiel dafür sind die – mit Ausnahme weniger Parkplätze – neu vollvermieteten Liegenschaften in Arbon und Zürich. Die detaillierten Vermietungserfolge werden im Portfoliobericht erläutert.

## Performance

Im vergangenen Jahr stieg der Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 115.17 auf CHF 116.04. Bereinigt um die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2020 entspricht dies einer Anlagerendite von 5.4 %. Weiter stieg der Handelspreis der Anteile von CHF 109.00 auf CHF 115.00. Diese Steigerung entspricht, bereinigt um die Ausschüttung vom April 2021, einer Performance von 10.4 %. Die Performance lag deutlich über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Per Ende Jahr bestand ein Abschlag auf dem NAV von 0.9 %, während per 31. Dezember 2020 noch ein Abschlag von 5 % zu verzeichnen war. Aufgrund des soliden Ergebnisses erfolgt am 29. April 2022 die fünfte Ausschüttung an die Anleger. Gegenüber dem Vorjahr erhöht sich die Ausschüttung von CHF 5.10 auf CHF 5.30 pro Anteil, was einer Steigerung von rund 4 % gleichkommt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.6 %.

## Performance und Wertentwicklung

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSC Fund	10.38%	4.45%	-3.36%	10.38%	17.54%	35.02%	35.02%
Benchmark	7.32%	3.87%	0.83%	7.32%	43.50%	44.84%	46.98%

## Ausblick

Mit Blick auf den Kapitalmarkt und im Falle von attraktiven Kaufgelegenheiten soll das Portfolio selektiv mit hochwertigen Liegenschaften weiter ausgebaut werden. Dabei stehen Nutzungen wie „Büro und Gewerbe“ sowie gemischt genutzte kommerzielle Liegenschaften im Vordergrund. Damit das Portfolio des Fonds noch besser diversifiziert und weitere attraktive Liegenschaften akquiriert werden können, werden für das laufende Jahr Wachstumsschritte geprüft.

## Portfoliobericht

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 3.2 Mio. auf CHF 42 Mio. Am Ende des Berichtsjahrs umfasst der Fonds 35 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von 308'203 m<sup>2</sup>.

2021 war solides Jahr, in dem das aktive Management des Bestandsportfolios im Zentrum stand. Es wurden keine Neuzukäufe oder Verkäufe getätigt. Der Verkehrswert des Portfolios stieg um 0.8 % in der Berichtsperiode von CHF 743.9 Mio. auf CHF 749.8 Mio. Ausschlaggebend dafür waren Investitionen in der Höhe von rund CHF 3 Mio. und die Senkung der Diskontierungssätze um 0.14 Prozentpunkte von 3.82 % auf 3.68 % sowie Vermietungserfolge.

Die geografische Verteilung des Portfolios blieb unverändert und zeigt weiterhin ein diversifiziertes Bild über die Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz mit gesamt 63 % des Verkehrswerts. Die restlichen 37 % verteilen sich auf die Regionen Bern, Westschweiz, Genfersee, Nordwestschweiz und die Südschweiz. Siehe dazu die Grafik „Geografische Aufteilung“.

Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Gewerbe- und Büronutzungen, die 69 % ausmachen, gefolgt von 23 % Verkaufsnutzungen, 6 % Parkplätzen und 2 % Wohnen und diversen Nutzungen. Siehe dazu die Grafik „Mietertrag nach Hauptnutzung“.

Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss Wüest Partner liegt stabil bei der attraktiven Gesamtnote von 3.6. Die Vermietbarkeit sowie die Objektratings bleiben hoch, mehrheitlich aufgrund der getätigten Investitionen in den Bestand, was in der Grafik auf der nächsten Seite ersichtlich ist.

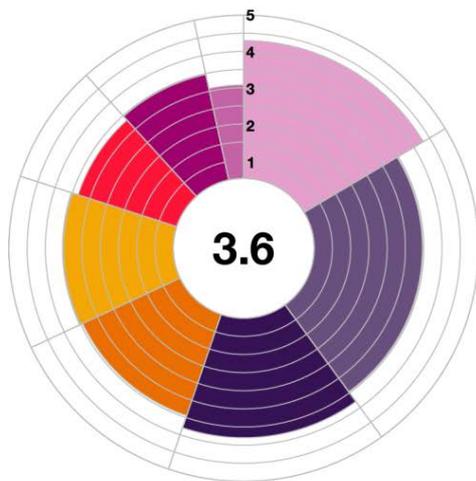
Insgesamt konnten Mietvertragsverlängerungen über rund 5'600 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich 5 Jahren fester Laufzeit abgeschlossen werden. Dies hatte zur Folge, dass

der abnehmenden Restlaufzeit der Mietverträge positiv entgegengewirkt werden konnte. Sie liegt per Ende Jahr bei 3.9 Jahren. Durch die Verlängerungen besitzen neu rund 46 % der Mietverträge eine feste Laufzeit von mehr als 4 Jahren, wie die Grafik auf der nächsten Seite „Restlaufzeit der Mietverträge“ zeigt. Im Fokus für das laufende Jahr stehen Vertragsverlängerungen mit den 5 grössten Mietern in den Liegenschaften in Arbon im Kanton Thurgau, in Rothenburg im Kanton Luzern und in Wallisellen im Kanton Zürich. Die Zielsetzung des Asset-Management-Teams ist es, die Restlaufzeit der Mietverträge in den nächsten Jahren auf über 4 Jahre zu erhöhen. Das Asset Management Team steht in Verhandlung mit einem grossen Mieter für die Liegenschaft in Montreux im Kanton Waadt. Dabei wird eine Vertragsverlängerung für eine Mietfläche von rund 1'500 m<sup>2</sup> und mit einer Laufzeit von über 5 Jahren angestrebt. Die neuen Konditionen würden, neben der Erhöhung der Restlaufzeit der Mietverträge der Liegenschaft, zu einer Ertragssteigerung von ca. 10 % für das betroffene Mietobjekt führen.

Der Vermietungsstand sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 1.5 Prozentpunkte von 94.6 % auf 93.1 %, was stichtagsbezogen einer Differenz von rund CHF 0.6 Mio. an Mietzinseinnahmen entspricht. Dies ist hauptsächlich auf Wegzüge von je einem grossen Mieter in den Liegenschaften Fribourg im Kanton Fribourg und Goldach im Kanton St. Gallen zurückzuführen. Neben dem direkten Engagement des Asset-Management-Teams wurden zusätzliche Wiedervermietungsaktivitäten zur weiteren Verstärkung der Vermarktungspräsenz lanciert. Daraus ergaben sich bereits erste Verhandlungen mit Mietinteressenten. Zudem konnten für Mietflächen von rund 11'700 m<sup>2</sup> neue Mieter gefunden werden. Dies bringt dem Fonds neue langfristig gesicherte Mietzinseinnahmen von jährlich circa CHF 1.8 Mio. Rund 90 % der Neuabschlüsse haben eine feste Laufzeit von 5 oder mehr Jahren.

Aufgrund der Steigerung des Verkehrswerts des Portfolios und des gestiegenen Leerstands sank die Brutto-Ist-Rendite leicht von 5.8 % im Vorjahr auf 5.7 %.

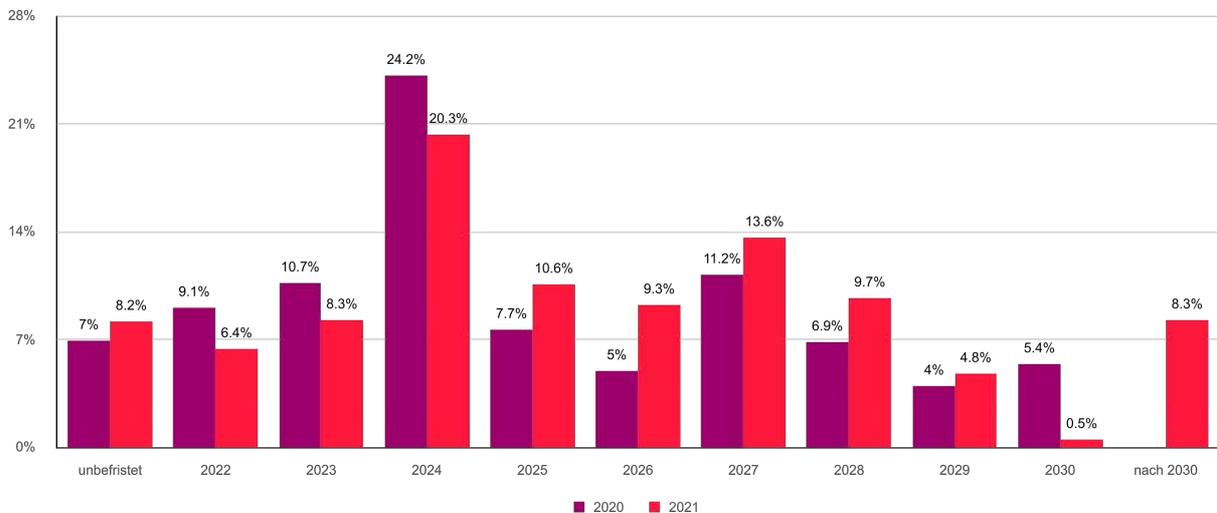
### Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.8	40
Makrolage	4.3	41
Mikrolage	3.5	59
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.8	38
Standard	3.4	32
Zustand	3.5	30
Investment	3.4	20
Vermietbarkeit	3.3	41
Verkäuflichkeit	3.5	41
Ertragsrisiko	3.1	17

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

### Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



### Portfolio Ausblick

Im Fokus steht die Wiedervermietung der 5 grössten Leerstände, die stichtagsbezogen rund CHF 2.4 Mio. von insgesamt CHF 3.5 Mio. ausmachen. Die erwähnten Leerstände befinden sich in den Liegenschaften in Fribourg im Kanton Fribourg, Schindellegi im Kanton Schwyz, St. Gallen im Kanton St. Gallen, Münchwilen im Kanton Thurgau und Goldach im Kanton St. Gallen. Zur Belegung länger leerstehender Mietflächen werden Zwischennutzungslösungen zur Optimierung der Mieterträge gesucht. Das Asset-Management-Team steht in Kontakt mit Anbietern von Pop-up-Konzepten. Parallel dazu werden langfristige Vermietungen angestrebt. Das

Asset-Management-Team wird sich mit den 20 grössten Mietern austauschen, um rasch auf veränderte Nutzerbedürfnisse reagieren zu können und Mietverträge vorzeitig zu verlängern. Ebenfalls werden bis kommenden Sommer für alle Liegenschaften im Portfolio die Potenzialanalysen abgeschlossen. Bis Mitte Jahr werden die Mietflächen vollständig digitalisiert. Dadurch erwartet die Fondsleitung aussagekräftigere Marketing-Dokumente, die eine schnellere Vermietung von leerstehenden Flächen zu attraktiveren Konditionen ermöglichen sollen.

Die Fondsleitung geht für das laufende Jahr für das Bestandsportfolio von einer Erhöhung des Vermietungsstands von 93.1 % auf 94 % aus. Für die Leerstände der

### Portfoliobericht

Liegenschaften in Fribourg im Kanton Fribourg und Goldach im Kanton St. Gallen wird aufgrund der getroffenen Massnahmen eine Erhöhung der Vermietungsstände von 70.8 % auf circa 80 % respektive für Goldach von 62.8 % auf circa 69 % prognostiziert.

### Markteinschätzung

Das seit Beginn 2021 spürbar anziehende Transaktionsmarktolumen stabilisierte sich zum Jahresende auf einem gehobenen Niveau. Die während des Berichtsjahrs angebotenen Liegenschaften waren von sehr unterschiedlicher Qualität. Für den Fonds werden nur Liegenschaften, die eine strikte Qualitätserhöhung des Portfolios erzielen, als mögliche Zukäufe in Betracht gezogen.

Das Ziel der Fondsleitung ist die kontinuierliche Verbesserung der Portfoliokennzahlen. Hierbei wird sowohl auf portfolioadäquate Lagequalitäten als auch auf eine gute Mieterstruktur mit zum Portfolio passenden Mietvertragslaufzeiten geachtet.

### Vermietungserfolge

Im Berichtsjahr trugen folgende Asset-Management-Leistungen in besonderer Weise zum positiven Ergebnis des Fonds bei:

#### Arbon, Industriestrasse 23

In Arbon konnte ein Mietvertrag für eine Fläche von 760 m<sup>2</sup> für 10 Jahre zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden. Der jährliche Nettomietzins liegt bei CHF 43'000. Die Liegenschaft ist dadurch mit Ausnahme von wenigen Parkplätzen vollvermietet. Zudem verlängerte ein aktueller Mieter, tätig in der Entwicklung und Produktion von Stahl- und Edelstahlprofilen, seinen Mietvertrag über 1'100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche bis zum 30. Juni 2024 zu den bestehenden Konditionen.

#### Arbon, St. Gallerstrasse 15

Im Einkaufszentrum Novaseta konnten die Mietverträge für 3 Flächen über total rund 900 m<sup>2</sup> verlängert werden. Ein Mietvertrag wurde um 2 Jahre bis zum 31. Januar 2024 verlängert, während die anderen beiden Verträge um jeweils 5 Jahre, bis zum 31. Januar 2027 respektive 31. März 2027, verlängert wurden.

#### Goldach, Blumenfeldstrasse 16

Eine rund 1'500 m<sup>2</sup> grosse Gewerbefläche wurde neu per 1. April 2021 zu marktüblichen Konditionen von CHF 100'000 für 5 Jahre vermietet. Der grösste Mieter

der Liegenschaft zog jedoch per 30. Juni 2021 aus. Dadurch entstand eine leerstehende Fläche von 4'300 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Mieter gibt seine Fläche von 1'100 m<sup>2</sup> aufgrund einer Firmenfusion an einem anderen Standort per Ende Mai 2022 zurück. Im Gegenzug konnte ein Mietvertrag für eine Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> um knapp 8 Jahre, bis zum 30. Juni 2029, verlängert werden. Weitere rund 300 m<sup>2</sup> Lagerfläche wurden per 1. Januar 2022 für 5 Jahre an einen neuen Mieter vermietet. Es bestehen Mietinteressenten für zusätzliche rund 1'500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Jegliche Veränderungen sind entsprechend in der Jahresendbewertung berücksichtigt.

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

Per 1. Mai 2021 wurde ein Mietvertrag über 450 m<sup>2</sup> Bürofläche an einen neuen Mieter aus der IT-Branche ausgestellt. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 5 Jahre mit Verlängerungsoptionen und wurde zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Per 1. Dezember 2021 wurden zudem rund 500 m<sup>2</sup> Bürofläche an einen weiteren Neumieter aus der Telekommunikationsbranche vermietet. Die Mietvertragslaufzeit beträgt ebenfalls 5 Jahre mit Option auf Verlängerung.

#### Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5

Per 1. Oktober 2021 wurde eine 570 m<sup>2</sup> grosse Bürofläche zu einer Jahresnettomiete von CHF 98'600 an ein Unternehmen aus der Elektrobranche vermietet. Der Mietvertrag läuft über 15 Jahre.

#### Zürich, Max-Högger-Strasse 6

Die letzte zur Verfügung stehende rund 1'300 m<sup>2</sup> grosse Bürofläche wurde neu zu marktüblichen Konditionen und einer Jahresnettomiete von CHF 290'000 für eine Laufzeit von 5 Jahren vermietet. Der Vertrag läuft seit 1. Juli 2021. Die Liegenschaft ist bis auf wenige Parkplätze vollvermietet.

#### Dietikon, Riedstrasse 1

Mehrere kleine Büroflächen konnten an diverse Mieter mit einer Vertragslaufzeit von jeweils 5 Jahren neu vermietet werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von insgesamt 460 m<sup>2</sup>. Ein bereits bestehender Mietvertrag über eine Verkaufsfläche von 370 m<sup>2</sup> konnte per 1. Dezember 2021 um weitere 5 Jahre verlängert werden.

**Glattbrugg, Europa-Strasse 19**

Ein Mieter hat seinen Vertrag um weitere 3 Jahre verlängert. Er mietet 340 m<sup>2</sup> Bürofläche, 160 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie knapp 1'000 m<sup>2</sup> Lagerfläche zu einer Jahresnettomiete von CHF 213'000.

**Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6A–6F**

In Schindellegi wurden in einer anspruchsvollen Wiedervermietungssituation erfreuliche Vermietungserfolge erzielt. Es konnten rund 1'100 m<sup>2</sup> neu vermietet werden. Darunter eine 6-Zimmer-Wohnung von 315 m<sup>2</sup> und Büro- und Gewerberaum von 190 m<sup>2</sup>. Für zwei weitere Büroflächen mit gesamthaft 390 m<sup>2</sup> konnten ebenfalls Mietverträge abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde ein Mietvertrag für ein Restaurant von 180 m<sup>2</sup> mit einem Pub-Betreiber abgeschlossen. Durch die Wiederbelegung dieser Fläche bieten sich neue Chancen für die Liegenschaft. Sämtliche Verträge wurden für 5 Jahre abgeschlossen.

**Fribourg, Route du Jura 37**

Ein grosser Mieter verlängerte seinen Mietvertrag für rund 1'800 m<sup>2</sup> per Mitte Oktober 2021 nicht, wodurch per

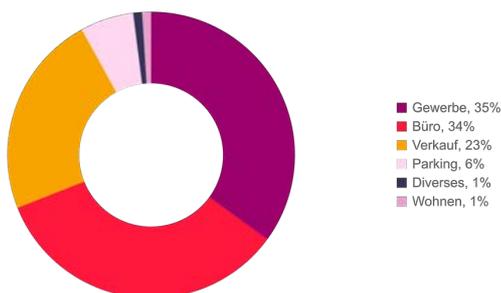
15. Oktober ein Leerstand entstand. Die Verhandlungen für die Wiedervermietung der frei gewordenen Fläche sind bereits fortgeschritten. Anlässlich der Akquisition dieser Liegenschaft im Jahr 2020 wurde das Auslaufen dieses Mietvertrags einberechnet, was beim Kaufpreis und der Bewertung damals entsprechend berücksichtigt wurde. Zwei Mietverträge konnten im Jahr 2021 neu abgeschlossen werden. Somit wurden 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unbefristet und 320 m<sup>2</sup> Fläche für eine Laufzeit von 5 Jahren vermietet. Zusätzlich konnten 3 Mietverträge vorzeitig verlängert werden: 2 Büroflächen mit je rund 240 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> sowie eine Gastronomiefläche mit nochmals 240 m<sup>2</sup>.

**Rothenburg, Wahligenstrasse 4**

Der unabhängige Zertifizierungsprozess mit dem anerkannten Nachhaltigkeitslabel DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) System Schweiz, vertreten in der Schweiz durch die SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), wurde erfolgreich mit der Auszeichnung „Silber“ abgeschlossen.

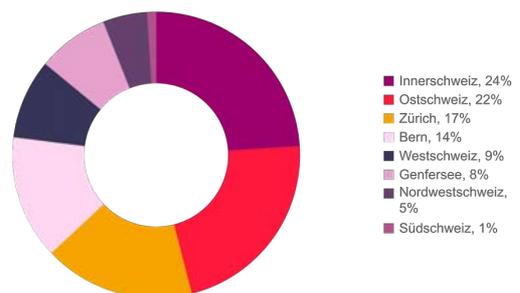
**Mietertrag nach Hauptnutzung**

(Soll-Miete)



**Geografische Aufteilung**

(Marktwerte)





Schorenstrasse 39, Gwatt

## Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor ist sich die Fondsleitung der Helvetica der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Die Nachhaltigkeit ist Teil der Unternehmensphilosophie und fliesst bei jeder Entscheidung mit ein. Darum hat die Fondsleistung 2020 die ersten Schritte unternommen, die eine nachhaltige Entwicklung und eine wirksame, andauernde Verbesserung der Umwelt unterstützen. Die eingeleiteten Massnahmen sind auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die aktuellen Energiespar- und Emissionsziele des Bundes abgestimmt. Anhand klarer Zielsetzungen werden die ergriffenen Massnahmen gemessen und mittels transparenter Berichterstattung den Stakeholdern und Anlegern kommuniziert.

Besonders auf Stufe der Liegenschaften nimmt die nachhaltige Entwicklung des Portfolios einen grossen Stellenwert ein. Um dieser Relevanz Rechnung zu tragen, prüft die Fondsleitung verschiedene Zertifizierungssysteme in Bezug auf Aufwand, Kosten und Marktakzeptanz. Eines davon ist „Gebäude in Betrieb“ der DGNB/SGNI. Das Zertifizierungssystem der DGNB ist spezifisch auf Liegenschaften im Betrieb ausgelegt. Dabei steht die Erreichung der Klimaneutralität im Fokus.

Zum Verständnis des Zertifizierungsprozesses, der Bewertungskriterien und der wesentlichen Themengebiete hat Helvetica je eine Liegenschaft des HSC Fund und des HSL Fund zertifizieren lassen. Beide Liegenschaften wurden im Februar 2021 mit Silber ausgezeichnet. Um das Potenzial für nachhaltige Energieerzeugung in den Portfolios zu eruieren, wird der Einsatz von Photovoltaikanlagen überprüft.

Des Weiteren sollen bei geplantem oder auch notfallmässigem Ersatz von Gebäudeheizungen, wann immer möglich, nur noch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien eingesetzt werden. Dazu wurden für alle Liegenschaften mit sanierungsbedürftigen Heizungsanlagen

entsprechende Variantenstudien erstellt. Diese sollen einer ziel- und systemkonformen Instandhaltung der Objekte und deren Modernisierung dienen.

Helvetica hat sich nicht nur auf Liegenschaftsebene verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung messbar umzusetzen. Die Fondsleitung gehört als Signatory auch der PRI (Principles for Responsible Investment) an. Als Unterzeichnerin verpflichtet sie sich, ihre ESG-Kriterien in alle Bereiche des Investierens zu integrieren und diese wiederum transparent darzustellen.

Dedizierte Informationen rund um das Thema Nachhaltigkeit sind im ersten ESG-Bericht von Helvetica enthalten. Dieser wird am 5. April 2022 publiziert, wobei der Bericht im Detail folgende Themen behandelt:

- Umgang von Helvetica mit ESG
- Wesentlichkeitsmatrix - Erläuterung der wesentlichen Ziele in Bezug auf die wesentlichen Themen
- Themen und Umgang von Helvetica damit
- Geplante Standards
- Rückblick - umgesetzte Massnahmen 2021
- Beitrag von Helvetica zu den UN Sustainable Development Goals
- Ausblick 2022

Der übergeordnete ESG-Bericht wird mit der Erstveröffentlichung jährlich gemäss der Global Reporting Initiative (GRI) aufgesetzt. Ziel ist es, im Jahr 2023 erstmals einen vollwertigen GRI-Bericht zu publizieren.

Um die Portfolios der Helvetica Fonds vergleichbar zu machen, strebt die Fondsleitung zudem das Reporting nach dem GRESB-Standard an. 2024 sollen erstmals die spezifischen GRESB-Scores der Fonds präsentiert werden.

*Signatory of:*



**Nachhaltigkeit**

## Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

Das Gesamtfondsvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 11 Mio. auf CHF 781 Mio. gestiegen bei einem leicht erhöhten Portfoliowert.

Im Geschäftsjahr 2021 lag der Fokus auf der Weiterentwicklung der Bestandsliegenschaften, weshalb keine Transaktionen oder Kapitalerhöhungen stattfanden.

Die Eigenkapitalrendite per Ende Geschäftsjahr berechnet anhand des erzielten Nettoertrags ist mit 5.55 % gegenüber dem Vorjahr mit 5.58 % stabil geblieben. Die Eigenkapitalrendite berechnet auf dem Gesamterfolg betrug jedoch 5.18 % gegenüber 6.62 % im Vorjahr. Die höhere Eigenkapitalrendite im Vorjahr resultiert mehrheitlich aus Bewertungsgewinnen, die auf Zukäufe erzielt wurden. Da 2021 keine Zukäufe stattfanden, sind keine Bewertungsgewinne aus Zukäufen entstanden.

Ende 2021 liegt der Nettoinventarwert pro Fondsanteil bei CHF 116.04, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2020 von CHF 5.10 einer Anlagerendite von 5.42 % entspricht. Die Anlagerendite nahm analog der Eigenkapitalrendite um 1.51 Prozentpunkte ab und zwar von 6.93 % im Vorjahr auf 5.42 % im Berichtsjahr, was ebenfalls mit den nicht erfolgten Bewertungsgewinnen zu erklären ist.

Das TER<sub>REFGAV</sub> konnte um 4 Basispunkte auf 0.95 % gesenkt werden. Der Vorjahreswert lag bei 0.99 %. Die Fondsleitung ist weiterhin bestrebt, das TER zu optimieren und hat deswegen das interne Monitoring ausgebaut.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 781 Mio. Der Verkehrswert der Liegenschaften ist um knapp CHF 6 Mio. gestiegen und beträgt CHF 750 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert von

CHF 744 Mio. Die flüssigen Mittel wurden gegenüber dem Vorjahr um CHF 3 Mio. auf CHF 18 Mio. gesteigert. Die sonstigen Vermögenswerte wurden um CHF 2 Mio. auf CHF 9 Mio. reduziert gegenüber CHF 11 Mio. im Jahr 2020.

Die leichten Aufwertungen des Portfolios von CHF 6 Mio. setzen sich einerseits aus Aufwertungen im Wert von CHF 4 Mio. aufgrund von aktivierten Anlagekosten und Investitionen und andererseits aus Marktwertanpassungen von CHF 2 Mio. zusammen. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 258 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 19 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 504 Mio. Dies entspricht einer Veränderung von CHF 3.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 31 % minim höher als im Vorjahr mit 30.5 %.

### Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr konnten Mietzinseinnahmen von CHF 42.0 Mio. verbucht werden. Dem gegenüber stehen die Mietzinseinnahmen von CHF 38.8 Mio. im Vorjahr. Dies entspricht einer Zunahme von 8.2 %.

Dieser Anstieg erklärt sich durch die im 2020 getätigten Zukäufe, die nun erstmals für die gesamte Jahresperiode erfolgswirksam waren. Total fielen Aufwendungen von CHF 15.1 Mio. an, was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von CHF 4.2 Mio. entspricht. Ins Gewicht fielen insbesondere die um CHF 1.5 Mio. höheren Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen sowie die um CHF 1.2 Mio. höheren Aufwendungen für die Liegenschaftenverwaltung. Zur erwähnten Marktwertanpassung von CHF 2 Mio. wurden in der Erfolgsrechnung unter der Position „nicht realisierte Kapitalgewinne“ eine Aufwertung auf dem Portfolio von CHF 1.8 Mio. und „nicht realisierte Wertschriftengewinne“ von CHF 0.2 Mio. erfasst, während in der gleichen Periode im Vorjahr Aufwertungen auf dem Portfolio von CHF 8.7 Mio. erzielt wurden.

# Vermögensrechnung

in CHF

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		18 333 517	15 289 603
<b>Grundstücke</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	749 757 000	743 946 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>749 757 000</b>	<b>743 946 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 895 469	0
Sonstige Vermögenswerte		9 334 918	10 896 061
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>781 320 903</b>	<b>770 131 664</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-205 250 000	-189 700 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-15 944 177	-16 752 242
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-221 194 177</b>	<b>-206 452 242</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-27 500 000	-37 050 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-9 425 000	-11 474 307
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-36 925 000</b>	<b>-48 524 307</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-258 119 177</b>	<b>-254 976 549</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		523 201 726	515 155 114
Geschätzte Liquidationssteuern		-19 257 506	-14 970 834
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>503 944 221</b>	<b>500 184 280</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>4 342 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>116.04</b>	<b>115.17</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		500 184 280	489 475 302
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12, 16	-3 995 423	-8 121 131
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12, 16	-18 153 117	-13 593 124
Gesamterfolg		25 908 481	32 423 233
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>503 944 221</b>	<b>500 184 280</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Negativzinsen		-1 079	-1 926
Mietzinseinnahmen		41 922 305	38 728 685
Baurechtszinseinnahmen		113 388	113 388
Sonstige Erträge		783 585	365 452
<b>Total Erträge</b>		<b>42 818 199</b>	<b>39 205 599</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-868 118	-872 920
Baurechtszinsen		-244 733	-246 267
Unterhalt und Reparaturen		-2 873 069	-1 343 810
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-1 760 601	-949 565
Verwaltungsaufwand		-1 059 512	-634 397
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftssteuer		-509 082	-302 250
Gewinn- und Kapitalsteuer		-219 567	-216 106
Schätzungs- und Prüfaufwand		-309 919	-304 282
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	11	-5 409 353	-4 959 091
die Depotbank	11	-231 434	-297 690
die Immobilienverwaltung	11	-1 161 929	-1 015 014
den Market Maker	11	-50 000	-50 000
Sonstige Aufwendungen		-380 258	-702 640
<b>Total Aufwand</b>		<b>-15 077 576</b>	<b>-11 894 031</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>27 740 622</b>	<b>27 311 568</b>
Realisierte Kapitalgewinne		490 112	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>28 230 735</b>	<b>27 311 568</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne		1 964 417	8 663 770
Veränderung der Liquidationssteuern		-4 286 672	-3 552 105
<b>Gesamterfolg</b>		<b>25 908 481</b>	<b>32 423 233</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahrs		27 740 622	27 311 568
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahrs		490 112	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0	0
Vortrag des Vorjahrs	16	16 264 101	11 101 072
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>44 494 836</b>	<b>38 412 641</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12, 16	3 722 453	3 995 423
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn	12, 16	490 112	0
Übertrag auf Gewinnreserven	12, 16	18 804 545	18 153 117
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>21 477 726</b>	<b>16 264 101</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		18 804 545	18 153 117
<b>Total Ausschüttung an die Anleger</b>		<b>23 017 110</b>	<b>22 148 540</b>

# Anhang

## 1. Inventar

### Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Total Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Erstellungsjahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	Alleineigentum	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, St. Gallerstrasse 15	Alleineigentum	9 870	7 460	1993		01.11.2018
Arbon, Industriestrasse 23	Alleineigentum	22 451	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arlenheim, Fabrikmattenweg 2/4	Baurecht	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2–8d	Stockwerkeigentum	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	Alleineigentum	23 741	16 700	1953, 1956, 1969	1938, 2016, 2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	Alleineigentum	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24	Stockwerkeigentum	4 182	1 874	1995		01.07.2018
Dättwil AG, Täferstrasse 3/5	Alleineigentum	5 721	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	Alleineigentum	11 294	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Alleineigentum	4 335	6 992	1967, 2010	2010	01.01.2020
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Alleineigentum	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	Alleineigentum	9 525	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	Alleineigentum	6 610	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Alleineigentum	12 139	13 320	1983, 1988, 1990		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	Baurecht	24 565	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Baurecht	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	Alleineigentum	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	Stockwerkeigentum	4 150	5 897	2000		01.07.2018
Münchwilen TG, Murgtalstrasse 20	Alleineigentum	12 761	10 407	1993	2020	15.12.2016
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Alleineigentum	8 261	6 287	1928	2009, 2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Alleineigentum	5 716	15 156	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Stockwerkeigentum	12 033	6 667	1960, 2004, 2005	2015, 2017, 2021	01.03.2018
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Alleineigentum	1 695	2 392	2006		01.07.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Alleineigentum	7 607	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	Alleineigentum	8 241	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	Alleineigentum	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Alleineigentum	12 575	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	Alleineigentum	7 326	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103–110	Alleineigentum	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	Alleineigentum	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Alleineigentum	4 000	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Alleineigentum	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	Alleineigentum	8 944	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil SG, Herbergstrasse 11	Alleineigentum	7 170	5 101	1993, 1995		01.10.2017
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>308 203</b>	<b>307 319</b>			
<b>davon im Baurecht</b>		<b>35 992</b>	<b>26 836</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>24 416</b>	<b>25 930</b>			
Ertragsminderungen Covid-19						
<b>Zwischentotal</b>		<b>308 203</b>	<b>307 319</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal der Grundstücke</b>		<b>308 203</b>	<b>307 319</b>			

Der Fonds hält 35 Liegenschaften. Die 2 Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2021 regulatorisch 34 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Umsatzmieten, Baurechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzinsausfälle	Mietertrag (IST)	Brutto-Rendite SOLL	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in%	in CHF	in%	in%
28 172 904	28 900 000	1 605 751	-121 438	-7.56	1 484 313	5.55	92.7
40 496 094	39 180 000	2 483 116	-111 454	-4.49	2 371 662	6.31	97.5
26 219 618	26 710 000	1 458 953	-26 116	-1.79	1 432 838	5.49	99.6
13 911 786	12 590 000	1 000 975	0	0.00	1 000 975	7.97	100.0
23 135 312	22 880 000	1 163 195	-32 293	-2.78	1 130 902	4.99	94.3
18 247 283	18 440 000	1 212 213	-41 300	-3.41	1 170 913	6.57	99.6
14 582 821	14 830 000	883 429	-108 514	-12.28	774 916	5.98	86.7
9 730 788	10 210 000	710 922	-208 487	-29.33	502 435	7.14	88.5
18 607 660	18 790 000	1 153 823	-139 583	-12.10	1 014 239	6.15	88.6
36 210 660	37 410 000	2 103 535	-105 948	-5.04	1 997 587	5.61	93.0
13 313 594	13 180 000	753 430	0	0.00	753 430	5.72	100.0
4 276 630	5 305 000	286 609	0	0.00	286 609	5.40	100.0
32 486 395	35 870 000	2 172 475	-311 477	-14.34	1 860 998	6.03	70.8
13 012 403	13 900 000	934 826	-113 725	-12.17	821 101	6.70	87.5
13 112 148	11 920 000	892 567	-206 305	-23.11	686 261	7.78	62.8
44 048 812	49 810 000	3 796 701	-149 869	-3.95	3 646 832	7.56	100.0
28 086 364	26 680 000	1 633 431	0	0.00	1 633 431	6.12	100.0
24 158 959	27 700 000	1 634 276	-15 921	-0.97	1 618 355	5.91	98.5
25 930 172	26 600 000	1 284 754	-51 533	-4.01	1 233 221	4.83	99.9
13 805 352	10 480 000	1 226 465	-371 852	-30.32	854 613	11.72	71.0
13 269 600	14 110 000	714 587	-47 547	-6.65	667 040	5.09	92.7
19 025 131	17 570 000	1 497 387	0	0.00	1 497 387	8.54	100.0
32 338 571	26 630 000	1 818 851	-821 339	-45.16	997 513	7.00	66.8
4 576 793	4 263 000	345 466	-134 121	-38.82	211 345	8.15	100.0
16 132 805	15 080 000	1 000 001	0	0.00	1 000 001	6.83	100.0
30 588 289	39 270 000	2 125 648	-96 666	-4.55	2 028 982	5.36	91.0
17 040 842	17 720 000	989 500	0	0.00	989 500	5.58	100.0
13 965 487	14 340 000	731 753	0	0.00	731 753	5.10	100.0
28 875 906	31 210 000	1 430 200	0	0.00	1 430 200	4.78	100.0
31 691 181	31 510 000	1 801 667	0	0.00	1 801 667	5.68	100.0
8 770 200	9 116 000	628 566	-200 566	-31.91	428 000	4.70	100.0
8 622 548	9 623 000	575 995	-1 600	-0.28	574 395	6.01	98.3
17 658 922	19 930 000	799 783	0	0.00	799 783	4.02	100.0
29 975 686	36 290 000	2 008 422	-8 812	-0.44	1 999 610	5.47	99.6
11 625 484	11 710 000	700 151	-72 355	-10.33	627 797	6.06	96.4
<b>725 703 200</b>	<b>749 757 000</b>	<b>45 559 422</b>	<b>-3 498 819</b>	<b>-7.68</b>	<b>42 060 602</b>	<b>6.06</b>	<b>93.1</b>
<b>86 046 963</b>	<b>89 080 000</b>	<b>6 431 107</b>	<b>-149 869</b>	<b>-2.33</b>	<b>6 281 238</b>		
<b>91 134 843</b>	<b>86 320 000</b>	<b>4 977 723</b>	<b>-1 113 652</b>	<b>-22.37</b>	<b>3 864 071</b>		
			-339 741	-0.75	-339 741		
<b>725 703 200</b>	<b>749 757 000</b>	<b>45 559 422</b>	<b>-3 838 560</b>	<b>-8.43</b>	<b>41 720 862</b>		
					314 831		
<b>725 703 200</b>	<b>749 757 000</b>				<b>42 035 693</b>		

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

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	3 736 556	3 895 469

**Anlagen**

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2021	31.12.2020
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	3 895 469	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	749 757 000	743 946 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>753 652 469</b>	<b>743 946 000</b>

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

Keine

**Verkäufe**

Keine

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

Keine

**4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 31. Dezember hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich.

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

Mieter	Jahresmiete in %
AMAG Automobil und Motoren AG	6.5
<b>Total</b>	<b>6.5</b>

**6. Angaben über Derivate**

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

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

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
1 bis 5 Jahre	27 500 000	37 050 000
> 5 Jahre	0	0

## 8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	0.42 %	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.17 %	500 000	01.02.2016	10.02.2025
Festhypothek	1.45 %	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Festvorschuss	1.15 %	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Festvorschuss	0.12 %	30 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29 %	17 500 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29 %	1 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29 %	20 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29 %	12 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festhypothek	0.25 %	3 100 000	31.12.2021	31.03.2022
Festhypothek	0.25 %	4 300 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.09 %	31 800 000	26.11.2021	25.02.2022
Festvorschuss	0.29 %	10 300 000	01.11.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	31.12.2021	31.01.2022
<b>Total</b>		<b>232 750 000</b>		

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.49 %	20 000 000	02.09.2019	31.12.2021
Festvorschuss	0.45 %	1 000 000	31.12.2019	31.12.2021
Festvorschuss	0.65 %	17 625 000	15.12.2016	31.12.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.12.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.12.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	01.12.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.12.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 000 000	01.10.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.12 %	30 000 000	01.10.2021	31.12.2021
Festhypothek	0.25 %	3 100 000	01.10.2021	31.12.2021
Festhypothek	0.25 %	4 300 000	01.10.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.11.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.11.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.11.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	01.11.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.09 %	31 800 000	25.10.2021	25.11.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.10.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.10.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.10.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	22.09.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.29 %	10 300 000	01.08.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.09 %	31 800 000	26.08.2021	25.10.2021
Festhypothek	1.00 %	3 100 000	05.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.12 %	30 000 000	01.07.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 000 000	01.07.2021	30.09.2021
Festhypothek	1.00 %	4 300 000	30.06.2016	30.09.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	29.08.2021	21.09.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.08.2021	31.08.2021

Anhang

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.07.2021	31.08.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.07.2021	31.08.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	29.07.2021	28.08.2021
Festvorschuss	0.09 %	31 800 000	26.06.2021	25.08.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.29 %	10 300 000	01.05.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	29.06.2021	28.07.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.12 %	30 000 000	01.04.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.04.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.65 %	12 000 000	30.04.2018	30.06.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	27.05.2021	28.06.2021
Festvorschuss	0.09 %	37 900 000	26.05.2021	25.06.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.05.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 600 000	27.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	27.04.2021	26.05.2021
Festvorschuss	0.09 %	37 900 000	26.04.2021	25.05.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.04.2021	30.04.2021
Festvorschuss	0.55 %	10 300 000	12.06.2018	30.04.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	26.03.2021	26.04.2021
Festvorschuss	0.09 %	37 900 000	26.03.2021	25.04.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.03.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.35 %	30 000 000	01.01.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.29 %	23 000 000	01.01.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.09 %	37 900 000	26.02.2021	25.03.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	26.02.2021	25.03.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.02.2021	28.02.2021
Festvorschuss	0.09 %	37 900 000	29.01.2021	25.02.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	26.01.2021	25.02.2021
Festvorschuss	0.29 %	12 500 000	01.01.2021	31.01.2021
Festvorschuss	0.09 %	37 900 000	30.12.2020	28.01.2021
Festvorschuss	0.29 %	17 600 000	24.12.2020	25.01.2021

## 9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

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

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

## 11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2021	2020	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00 %	0.70 %	0.70 %	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	1.50 %	–	1.50 %	Kauf-/Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00 %	2.83 %	–	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00 %	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05 %	0.05 %	0.05 %	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25 %	0.02 %	0.25 %	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 50 000	CHF 50'000	Pauschal CHF 12 500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00 %	2.77 %	2.62 %	Bruttomietzinseinnahmen

## 12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 23.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.30 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs von 4.6 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 83.0 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 4.2 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.8 Mio. Das Ex-Datum ist der 27. April 2022. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2022.

Am 27. April 2021 wurde eine Ausschüttung von CHF 22.1 Mio. (CHF 5.10 pro Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 4.0 Mio. und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.1 Mio. aufteilte.

## 13. Informationen zur Covid-19-Pandemie

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

Die Fondsleitung schätzte den durch Ausfälle gefährdeten Mietzinsbetrag auf ungefähr CHF 0.9 Mio. Diese Schätzung war zu hoch. Die Erfolgsrechnung wurde 2021 mit CHF 0.3 Mio. als Ertragsminderung unter den Mietzinseinnahmen belastet. Die gewährten Mietzinsreduktionen 2021 beliefen sich auf unter 1 % der Soll-Mieterträge des Fonds, wobei keine vollständigen Mietzinsverluste gewährt wurden. Erfreulich ist zudem die Tatsache, dass bis zum heutigen Tag keine Mieterkonkurse oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Covid-19 zu verzeichnen sind. Zudem wurden im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten offengelegt.

## 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahrs gekündigten Anteile	0	0

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

Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	100 522 566	76 745 870	23 776 696
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 807 149	3 743 891	63 258
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

## 16. Präzisierung der Gewinnausschüttungspraxis

In Übereinstimmung mit den Kreisschreiben 24 und 25 der ESTV sind die Ausschüttungen im Geschäftsbericht neu in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen aufgeteilt und offengelegt.

Aus diesem Grund wurde in der Vermögensrechnung die Veränderung des Nettofondsvermögens für das aktuelle Jahr und für das Vorjahr um diese Positionen ergänzt. Dieser Sachverhalt hat wie unten dargestellt keinen Einfluss auf das Nettofondsvermögen.

In der Erfolgsrechnung wird dadurch neu unter Verwendung des Erfolgs eine Aufteilung in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen gezeigt.

Einfluss der Anpassungen auf die Darstellung für die Vergleichsperiode:

<b>Vermögensrechnung</b>	<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Anpassung</b>	<b>Neue Darstellung</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
<b>Nettofondsvermögen per 01.01.2020</b>	<b>489 475 302</b>	–	<b>489 475 302</b>
Ausschüttung	-21 714 255	21 714 255	–
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-	-8 121 131	-8 121 131
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen	-	-13 593 124	-13 593 124
Gesamterfolg	32 423 233	–	32 423 233
<b>Nettofondsvermögen per 31.12.2020</b>	<b>500 184 280</b>	–	<b>500 184 280</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>			
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>38 412 641</b>	–	<b>38 412 641</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	22 148 540	-18 153 117	3 995 423
Übertrag auf Gewinnreserven	–	18 153 117	18 153 117
<b>Vortrag auf neue Rechnung 31.12.2020</b>	<b>16 264 101</b>	–	<b>16 264 101</b>

Am 27. April 2021 wurde die Ausschüttung steueroptimiert mit einem verrechnungssteuerpflichtigen und einem von der Verrechnungssteuer befreiten Coupon ausbezahlt. Diese Praxis ist im Fondsvertrag derzeit so nicht ausdrücklich vorgesehen. Um eine transparente Grundlage zu schaffen, wurde der Fondsvertrag entsprechend angepasst unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Für die Anlegerinnen und Anleger hat dies keine Auswirkungen.

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

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

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

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

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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 (AMAS). Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, die zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahrs schätzen.

# Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 10. Januar 2022

Helvetica Swiss Commercial Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2021

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2110

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 35 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2021 bewertet.

## Bewertungsstandards

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

## Definition des Marktwertes

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

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

## Bewertungsmethode

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

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

1 / 3

#### Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2019 bis 2021 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 31. Dezember 2021 wurden die Werte der insgesamt 35 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 749'757'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.20% und 4.30% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.72% und 4.82%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.68% respektive nominal 4.20%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 haben keine Veränderungen stattgefunden.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 10. Januar 2022

Wüest Partner AG



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



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

#### Anhang: Bewertungsannahmen

##### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2021.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# Bericht der Prüfgesellschaft

## Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG,  
Zürich

### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahres- rechnung des Helvetica Swiss Commercial Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolgs und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5, 14 bis 24 und 30 bis 31 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen 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 Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung 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 Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung 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 Jahresrechnung. 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 Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

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.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Erik Ganz  
Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2022



## Organisation der Fondsleitung

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Hans R. Holdener, CEO und CIO a. i. Peter R. Vogel, CFO, Head Finance und Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Peer Kocur, Head Investment Management
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vizepräsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
<b>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 Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und Privera AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrags ist in separaten Verträgen geregelt.

## Sonstige Informationen an die Anleger

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

### 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 Asset Management Association Switzerland AMAS (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

### Wechsel im Verwaltungsrat

Franziska Blindow-Prettl ist dem Verwaltungsrat am 1. November 2021 beigetreten.

Hans R. Holdener trat am 31. Oktober 2021 aus dem Verwaltungsrat aus.

### Wechsel in der Geschäftsleitung

Die Funktion des CEO wurde per 1. November 2021 von Hans R. Holdener übernommen, der zugleich auch als CIO ad interim fungiert. Er ersetzt Michael Müller als bisherigen CEO, der am 31. Oktober 2021 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen ausgetreten ist.

Die Geschäftsleitung wurde per 1. November 2021 erweitert. Neu hinzugekommen aus der erweiterten Geschäftsleitung sind Lucas Schlageter, Head Portfolio Management und Salman Baday, Head Marketing und Sales.

# Glossar

## **Agio**

Prozentuale Differenz zwischen dem aktuellen Kurs eines Fondsanteils und dem Nettoinventarwert, dem Net Asset Value (NAV).

## **Ausschüttungsrendite**

Bruttoertrag in Prozent des Kurses oder bei nicht kotierten Fonds in Prozent des Net Asset Values pro Fondsanteil.

## **Ausschüttungsquote**

Die Ausschüttungsquote verdeutlicht, ob die Ausschüttungen operativ auch erwirtschaftet wurden. Gesamtausschüttung in Prozent des Nettoertrags.

## **Brutto-Ist-Rendite**

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

## **Diskontierungssatz**

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

## **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.

## **Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge**

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühestmöglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 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.

## **Mietausfallrate**

Unter Mietausfallrate versteht man die Summe aller Minderungen in % des Soll-Mietertrags, z. B. durch Leerstand.

## **Mietfläche**

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

## **Mietzinseinnahmen**

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträgen.

## **Nettoinventarwert pro Anteil**

Wert der Fonds-Liegenschaften plus andere Vermögenswerte abzüglich der Fremdfinanzierung und Liquidationssteuern geteilt durch Anzahl ausstehender Fondsanteile.

## **Performance**

Gesamterrendite eines Fondsanteils innerhalb einer bestimmten Zeitperiode in Prozent des Kurses zu Beginn des betrachteten Zeitraums.

## **Rücknahmepreis**

Entspricht dem dann ermittelten Nettoinventarwert abzüglich Spesen, latenten Steuern, Kommissionen für die Rücknahme und allfälligen Liquidationskosten.

## **Soll-Mietertrag**

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

## **Total Nettoertrag**

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

## **Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber handelt.

# Impressum

## Herausgeber

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

## Redaktion

Helvetica Property Investors AG

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

## Investor Relations

Hans R. Holdener  
CEO  
+41 43 544 70 80  
hrh@helvetica.com

Salman Baday  
Head Sales und Marketing  
+41 43 544 70 80  
sb@helvetica.com

## Asset Management

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

## Investment Management

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

**Fondsleitung**

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

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