

Jahresbericht 2022

Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement Bericht	6
Nachhaltigkeit.....	13
Kommentar zum Finanzbericht.....	15
Vermögensrechnung.....	16
Erfolgsrechnung	17
Anhang.....	18
Bewertungsbericht.....	28
Bericht der Prüfgesellschaft	31
Organisation.....	33
Informationen an die Anleger	34

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2022

Valoren-Nr.: 33550793

www.Helvetica.com



Conducta

Conducta-Haus

Stegackerstrasse 6, Winterthur

ZU VERMIETEN
Bürofläche 11'000 m²



Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2022	per 31.12.2021
Valorenummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	-
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 342 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		117.19	116.04
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.45 / 4.49	3.68 / 4.20
Vermögensrechnung			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	756 152 000	749 757 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		774 565 608	781 320 903
Fremdkapitalquote ²⁾	%		34.29	35.50
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.48	0.60
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	1.29	0.30
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		508 955 525	503 944 221
Erfolgsrechnung			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		42 742 033	42 035 693
Nettoertrag	CHF		29 302 060	27 740 622
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ²⁾	Jahre		3.72	3.90
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 530 461	2 873 069
Soll-Mietertrag p.a. ⁴⁾	CHF		45 540 896	45 448 534
Brutto-Soll-Rendite	%		6.02	6.06
Brutto-Ist-Rendite	%		5.73	5.65
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Anlagerendite	%		5.83	5.42
Ausschüttungsrendite	%	12	5.46	4.61
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	5.35	5.30
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	79.29	82.97
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		5.56	5.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		3.75	3.45
Agio/Disagio	%		-16.38	-0.90
Kurs pro Anteil	CHF		98.00	115.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		71.67	68.58
Fremdfinanzierungsquote	%		28.74	31.04
Mietzinsausfallrate ³⁾	%	1	5.63	6.45
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.94	0.95
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.58	1.52
Performance	%		-10.81	10.38

¹⁾ Werte per 31.12.2020: Inventarwert pro Anteil CHF 115.17 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 500 184 280.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.08.2022) berechnet.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 5.63 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 7.30 %.

⁴⁾ Per Berichtsdatum sind 92.19 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

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

Portfoliomanagement Bericht

Der Helvetica Swiss Commercial Fund wird seinem Ruf als Dividendenperle einmal mehr gerecht. Trotz schwierigem Marktumfeld konnten auch im Geschäftsjahr 2022 die Mietzinseinnahmen gesteigert werden und der Vermietungsstand erreichte einen Höchststand. Somit kann eine noch höhere Ausschüttung als im Vorjahr ausbezahlt werden.

Kurzbericht

In einem schwierigen Marktumfeld blickt die Fondsleitung auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Ohne weitere Zukäufe ist der Verkehrswert des Portfolios um 0.9 % von CHF 749.8 Mio. auf CHF 756.2 Mio. leicht angestiegen. Ebenso konnte der Vermietungsstand von 93.1 % um 2.0 Prozentpunkte auf 95.1 % erheblich gesteigert werden. Die spürbar erhöhte Nachfrage nach Mietflächen hat dazu geführt, dass sich die jährlichen Mietzinseinnahmen um CHF 0.4 Mio. auf CHF 42.7 Mio. erhöht haben. Doch nicht nur die Rahmenbedingungen haben sich verbessert, sondern auch der Fonds selbst. Die Nachfrage nach Mietflächen des Fonds hat sich substantiell erhöht und das Ende der 15 Jahre dauernden, deflationären Mietpreisentwicklungen hat sich nun in höheren Mietpreisen niedergeschlagen. Der HSC Fund ist somit für die Zukunft bestens positioniert und bildet einen soliden Schutz vor steigender Inflation, dies dank einer hohen Indexierungsquote der Mietverträge von rund 92 %.

Dank der attraktiven Lagen der Mietflächen des Fonds konnten Leerstände zum Beispiel in Schindellegi, Müschwil oder Bischofszell weiter abgebaut und neue Mietverträge zu besseren Konditionen abgeschlossen werden.

Ziel ist es, die Vermietungsquote weiter zu verbessern sowie die Attraktivität des Fonds Portfolios durch den Aufbau einer Bauprojektpipeline mit kostenbewussten und rentablen Investitionen zu steigern. Der Fonds umfasst 35 Liegenschaften mit rund 308'000 Quadratmetern Mietfläche an gut erschlossenen Lagen in der Schweiz.

Der Fonds ist im Vergleich zum Wüest Partner Benchmark unterbewertet. Der Marktwert pro Quadratmeter Mietfläche von CHF 2'456 liegt 68 % unter dem Benchmark von CHF 7'755. Die Soll Mietzinsen von CHF 147

pro Quadratmeter liegen ebenfalls um 55 % pro Quadratmeter tiefer als der Benchmark von CHF 324. Damit bietet der Fonds eine hohe Wertstabilität und Sicherheit. Zusätzlich ist der Fonds langfristig für steigende Mieterträge bestens positioniert, was zu stabilen und hohen Ausschüttungen führen wird.

Marktbericht

Der SWIT-Index der kotierten Immobilienfonds hat im Jahr 2022 rund 15 Prozent an Wert verloren, obwohl die Wirtschaftsaussichten in der Schweiz nach wie vor gut sind. Zudem besteht nach wie vor ein strukturelles Angebotsproblem, das die Bewertungen stützt. Das gilt auch für den Helvetica Swiss Commercial Fund, der bestens positioniert ist für die Zukunft. Neue Mietverträge werden zu substantiell höheren Mietzinsen abgeschlossen und Anleger profitieren vom Umstand, dass nahezu alle Mietverträge indexiert sind.

Die erhöhte Marktvolatilität der börsenkotierten Immobilienfonds, in der auch der HSC Fund teilweise unter dem Nettoinventarwert des Fonds gekauft werden konnte, scheint aus unserer Sicht überstanden zu sein. Die Immobilienfonds haben ihre typische Stabilität wieder gefunden und bieten eine gute Einstiegsmöglichkeit für langfristige Investoren. Der Kauf von Immobilienfondsanteilen unter dem Nettoinventarwert bot langfristigen Anlegern in der Regel Chancen und Wertsteigerungspotenzial.

Das Jahr 2022 war rückblickend für die gesamte Immobilienbranche in vielerlei Hinsicht ein ereignisreiches und volatiles Jahr. Das erste Halbjahr war geprägt durch einen enorm kompetitiven Transaktionsmarkt, der regelmässig zu Kaufpreisen auf neuen Höchstständen führte. Der Markt wurde zudem mit diversen grossen Kapitalerhöhungen befeuert, welche den Anlagedruck und die Transaktionspreise weiter erhöhten.

Für die Fondsleitung nicht unerwartet hat die Schweizer Nationalbank am 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 % angehoben und damit das Ende der seit 2015 dauernden Negativzinsphase eingeläutet.

Im Bereich kommerzieller Liegenschaften mit Büro, Gewerbe und gemischter Nutzung, zeigte unsere Transaktionsdatenbank über das ganze Jahr eine Bruttorenditeerwartung der offerierten Liegenschaften von durchschnittlich unter 5 % auf. Damit lagen die durchschnittlich im Markt offerierten Renditen nach wie vor deutlich tiefer als unser Bestandsportfolio. Zudem wies die Mehrheit der offerierten Liegenschaften einen deutlich höheren Leerstand und aufgestauten Renovationsbedarf aus. Vor diesem Hintergrund entschied die Fondsleitung sich auf die Optimierung des Bestandsportfolios zu konzentrieren und keine Ankäufe zu tätigen.

Kurs und Performance

In einem volatilen Berichtsjahr ist der Börsenkurs der Fondsanteile von CHF 115 um brutto 14.8 % auf CHF 98 gesunken. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 5.30, einer Netto-Performance von minus 10.8 %. Im Vergleich dazu ging die Performance des Benchmarks, dem SXI Real Estate Funds Broad in der Berichtsperiode um 15.2 % zurück. Damit hat der HSC Fund den Benchmark SXI Real Estate Funds Broad erneut übertroffen, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 16.4 %, womit der Fonds im Vergleich zu anderen kotierten kommerziellen Fonds gut positioniert ist.

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	-10.81%	3.16%	-4.85%	-10.81%	-9.18%	11.71%	20.42%
Benchmark	-15.17%	1.48%	1.92%	-15.17%	0.89%	15.27%	24.60%

Ausschüttung und Inventarentwicklung

Der HSC Fund ist erneut ein Outperformer mit einer Ausschüttungsrendite von 5.4 % per 31. Dezember 2022. Als Folge der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 5.30 pro Anteil und dem Gesamterfolg im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich der Nettoinventarwert von CHF 116.04 um CHF 1.15 auf CHF 117.19 pro Anteil.

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das Berichtsjahr 2021 von CHF 5.30 pro Anteil, erzielte der Fonds eine beachtliche Anlagerendite von 5.8 %.

Immobilienportfolio

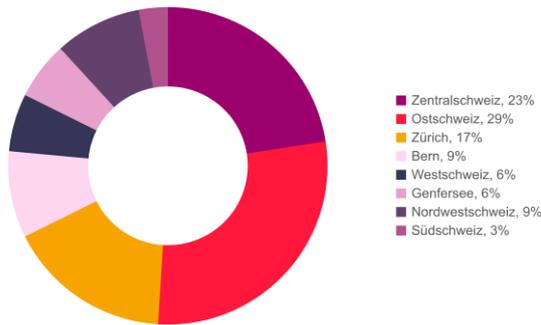
Der Verkehrswert des Portfolios stieg in der Berichtsperiode um CHF 6.4 Mio. von CHF 749.8 Mio. auf CHF 756.2 Mio. leicht an. Ausschlaggebend für das Wachstum waren neben der minimalen Senkung der Diskontierungssätze von real 3.68 % um 0.23 Prozentpunkte auf real 3.45 %, Vermietungserfolge und aktivierte Investitionen in der Höhe von CHF 3.1 Mio. Es wurden keine weiteren Liegenschaften zugekauft. Im Vergleich zum Wüest Partner Benchmark von 2.85 % liegt der reale Diskontierungssatz des Fonds bei 3.45 %, was die konservative Bewertung des Fonds bestätigt.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit über 85 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz, zwei Drittel des Portfolios entfallen auf die Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz. Der Fonds ist somit gut positioniert und konnte den Anstieg der Nachfrage nach Mietflächen in diesen wirtschaftlich starken Regionen bereits erfolgreich abschöpfen, was zu einer Erhöhung des Vermietungsstandes führte.

Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Büronutzungen mit 33 %, Gewerbenutzungen mit 23 %, gefolgt von 23 % Verkaufsnutzungen und 21 % weiteren Nutzungen. Aufgrund dieser breiten Diversifikation bestehen im Fonds keine Klumpenrisiken nach Nutzungssegment. Der Fonds ist mit dem Mietflächenangebot gut positioniert für einen Anstieg der Mietflächennachfrage.

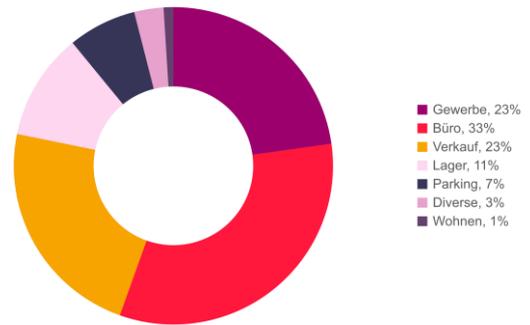
Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss Wüest Partner verblieb bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.6. Die Vermietbarkeit sowie die Objektratings bleiben somit weiterhin hoch.

Geografische Aufteilung



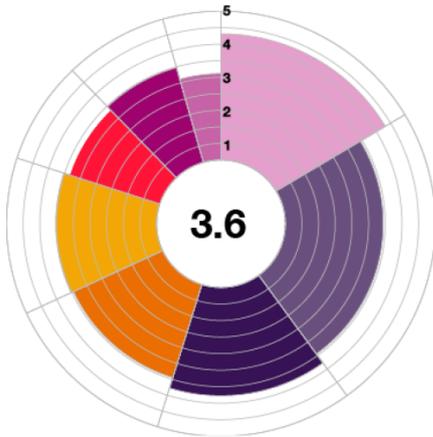
Insgesamt wurden in der Berichtsperiode Mietvertragsverlängerungen für eine Fläche von insgesamt 17'200 Quadratmeter mit einer festen Laufzeit von durchschnittlich rund 7 Jahren abgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass sich die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge per Ende Geschäftsjahr nur leicht von 3.9 Jahren auf 3.7 Jahre reduzierte. Dank der Verlängerungen verfügen rund 40 % der Mietverträge über eine feste Laufzeit von vier und mehr Jahren, wie die Grafik „Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge“ zeigt. Im Fokus für das kommende Jahr stehen weitere Vertragsverlängerungen mit den Ankermietern in den Liegenschaften in Arbon Kanton Thurgau und Dietikon Kanton Zürich. Die Zielsetzung des Asset Management Teams ist es, die Restlaufzeit der Mietverträge auf vier Jahre zu steigern, um die langfristige Planungssicherheit für die Mietzinseinnahmen zu gewährleisten. In Ittigen Kanton Bern, Cham Kanton Zug, Wallisellen Kanton Zürich

Mietertrag nach Hauptnutzung



und Zürich Kanton Zürich wurde diese Zielsetzung erreicht, indem die Mietverträge mit den dortigen Single Tenants und Ankermietern auf einer Fläche von insgesamt rund 14'100 Quadratmetern um weitere fünf resp. zehn Jahre zu Marktkonditionen verlängert werden konnten. Auch in Montreux Kanton Waadt haben ähnliche Verhandlungen zum Erfolg geführt. Mit einem grossen Mieter in der Liegenschaft wurde eine Vertragsverlängerung für eine Mietfläche von insgesamt rund 1'400 Quadratmeter über weitere zehn Jahre abgeschlossen. Damit verbunden ist auch eine Steigerung der Mietzinseinnahmen von über 20 %. Dieser Vermietungserfolg übertraf die Prognose der Fondsleitung von Anfang Jahr, die damals von einer Steigerung der Mietzinseinnahmen von lediglich 10 % ausgegangen war.

Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.8	40
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.4	60
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.8	30
Standard	3.4	40
Zustand	3.5	30
Investment	3.3	20
Vermietbarkeit	3.3	33
Veräußerbarkeit	3.5	33
Ertragsrisiko	3.1	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

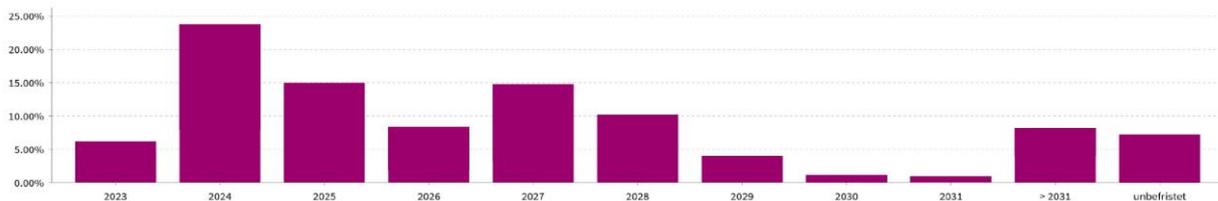
Der Vermietungsstand stieg gegenüber Ende Vorjahr erfreulich von 93.1 % um 2.0 Prozentpunkte auf 95.1 %, was stichtagsbezogen einer Zunahme an langfristig gesicherten Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.9 Mio. entspricht. Die lancierten Wiedervermietungsaktivitäten zeigten somit grosse Erfolge. Die leerstehenden Mietflächen in den Liegenschaften Fribourg Kanton Fribourg, Goldach Kanton St. Gallen, Schindellegi Kanton Schwyz und St. Gallen Kanton St. Gallen konnten insgesamt um rund 9'700 Quadratmeter reduziert werden. Damit stieg der Vermietungsstand in Fribourg seit Ende Vorjahr von 70.8 % auf 85.8 %, in Schindellegi von 66.6 % auf 76.9 % und St. Gallen von 44.3 % auf 65.4 %. In Goldach konnte durch die Vermietung einer leerstehenden Mietfläche von 4'200 Quadratmeter an ein Logistikunternehmen zu Marktkonditionen nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Zudem wurden für weitere Mietflächen von rund 5'600 Quadratmeter neue

Mieter gefunden. Über 70 % der Neuabschlüsse haben eine feste Laufzeit von mindestens 5 Jahren.

Zur Erhöhung der Mietzinseinnahmen haben ebenfalls vorgenommene Mietzinsanpassungen bei indexierten Mietverträgen in der Höhe von rund CHF 0.2 Mio. in der Berichtsperiode beigetragen.

Aufgrund der höheren Mietzinseinnahmen infolge Leerstandsreduktion beträgt die Brutto-Ist-Rendite unverändert 5.7 %, obwohl der Verkehrswert des Portfolios um 0.9 % gestiegen ist.

Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



Highlights aus dem Portfolio

Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24

Zum Jahresbeginn konnten weitere 480 Quadratmeter leerstehende Büroflächen an einen bereits bestehenden Mieter für 5 Jahre vermietet werden. Dadurch konnte in der Liegenschaft eine Vollvermietung erreicht werden.

Wallisellen, Hertistrasse 23

Die Verhandlungen mit dem Single-Tenant über eine Mietfläche von 3'600 Quadratmeter konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Der Mietvertrag wurde per Mai um weitere zehn Jahre zuzüglich Verlängerungsoption verlängert.

Montreux, Grand' Rue 3

Ein Mieter einer schweizweit bekannten Fitnesskette verlängerte seinen Mietvertrag für rund 1'400 Quadratmeter Bürofläche per April um weitere zehn Jahre zuzüglich Verlängerungsoption. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Fribourg, Route du Jura 37

Eine leerstehende Bürofläche von rund 1'100 Quadratmeter konnte per Juni zu Marktkonditionen für fünf Jahre mit Verlängerungsoption an einen Mieter aus der IT-Branche vermietet werden. Damit stieg der Vermietungsstand seit Ende Vorjahr von 70.8 % auf 85.8 %.

Goldach, Blumenfeldstrasse

Per März konnten rund 4'200 Quadratmeter leerstehende Lager-/Gewerbeflächen an ein Transportunternehmen zu Marktkonditionen vermietet werden. Der zweitgrösste Mieter der Liegenschaft hat weitere Mietflächen zugemietet und seinen Mietvertrag über neu rund 2'350 Quadratmeter per Juni um weitere 10 Jahre verlängert. Somit konnte der Vermietungsstand von 62.8 % auf 98.2 % signifikant erhöht werden.

St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294

Das ehemalige Sportcenter mit Fokus auf Squash und Badminton verteilt auf ca. 2'000 Quadratmeter wurde per April für fünf Jahre vermietet. Der Vermietungsstand erhöhte sich damit seit anfangs Jahr von 44.3 % auf 65.4 %.

Bischofszell, Industriestrasse 6

Für eine leerstehende Gewerbefläche von über 1'600 Quadratmeter konnte per Juni ein Mieter im CBD-Medizinalgeschäft gefunden werden. Das Mietverhältnis wurde für fünf Jahre abgeschlossen, damit erhöhte sich der Vermietungsstand auf 99.6 %.

Münchwilen, Murgtalstrasse 20

Eine verfügbare Mietfläche von rund 1'300 Quadratmeter konnte für fünf Jahre an einen Gewerbetreibenden per September vermietet werden.

Rorschach, Industriestrasse 21/23

Ein Ankermieter in der Liegenschaft hat seinen Mietvertrag über rund 800 Quadratmeter um weitere 10 Jahre verlängert und zusätzlich rund 300 Quadratmeter auf insgesamt 1'100 Quadratmeter dazu gemietet. Die Liegenschaft weist einen Vermietungsstand von 95.6 % auf.

Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a - f

Durch Vermietungserfolge bei verfügbaren Büroloft-, Lager und Parkplätzen konnten insgesamt rund 1'200 Quadratmeter vermietet werden. Der Vermietungsstand erhöhte sich dadurch von 66.6 % auf 76.9 %.

Glattbrugg, Europa-Strasse 19

Im vierten Quartal konnte für eine leerstehende Lagerfläche von rund 730 Quadratmeter ein passender Mieter für fünf Jahre gefunden werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Arbon, Novaseta, St. Gallerstrasse 15

Ein langjähriger Mieter hat sein Mietverhältnis über 290 Quadratmeter mit einem neuen Mietvertrag für weitere fünf Jahre verlängert. Darüber hinaus wird der Mieter mit einem neuen Ladenbau in die Immobilie investieren.

Cham, Brunnmatt 14

Die Geschäftsbeziehung mit dem bestehenden Ankermieter konnte ausgebaut werden. Der Mieter hat bei einer Verkaufsfläche mit rund 1'180 Quadratmeter den Mietvertrag um weitere sieben Jahre bis 2032 verlängert. Ausserdem hat der Mieter eine verfügbare Bürofläche mit rund 520 Quadratmeter bis 2032 hinzugemietet. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Steinhausen, Turmstrasse 28/30

Zwei Mietverhältnisse mit insgesamt rund 1'100 Quadratmeter Bürofläche konnten um weitere fünf Jahre bis 2028 verlängert werden. Der Vermietungsstand beträgt 95.8 %.

Ittigen, Schermenwaldstrasse 13

Rund 6'600 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche sowie 122 Parkplätze konnten frühzeitig um weitere fünf Jahre bis 2029 zu marktüblichen Konditionen verlängert werden. Zusätzlich wurde eine Verlängerungsoption von fünf Jahren abgeschlossen.

Ausblick

Für den Fonds sehen wir auch 2023 ein nachhaltiges Wachstum, dies dank Steigerungen der Mietzinseinnahmen und weiterem Leestandsabbau. Somit steht auch im Geschäftsjahr 2023 nichts einer hohen Ausschüttung im Wege. Entsprechend ist der Fonds eine Dividendenperle unter den Schweizer Immobilienfonds.

Der Immobilienmarkt wird auch 2023 nicht von Volatilität verschont bleiben, trotzdem sind die Aussichten gut. Mit einer Arbeitslosenquote, die sich auf einem 20-jährigen Rekordtief befindet und einer Inflationsrate, die auf 3 % angestiegen ist, entwickelt sich ein Szenario, das dem Immobilienmarkt weiter Auftrieb geben wird, dies trotz potenziell steigenden Zinsen.

Die Fondsleitung sieht weiterhin eine ungebrochene Nachfrage nach kommerziellen Mietflächen. Dies belegen auch die 50'000 neu in der Schweiz gegründeten Firmen im vergangenen Jahr, was über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt. Firmen wachsen und expandieren weiter und werden zusätzliche Mietflächen nachfragen. Dafür sind die Mietflächen des HSC Fund bestens positioniert. Die aktuelle Inflation wird sich mit Verzögerung weiter positiv auf das Mietwachstum und damit auf die Verkehrswerte der Liegenschaften auswirken. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubauten, was infolge des Rückgangs der Bautätigkeit zu einer Verknappung des Angebotes und damit zu höheren Marktmieten führen wird. Die robusten Schweizer Wirtschaftsdaten, die anhaltend hohe Migration sowie eine sich auf einem nachhaltigen Niveau fortsetzende Inflation stützen des Weiteren den Markt. Rund 92 % der Mietverträge des Fonds sind indexiert. Dank dieses hohen Inflationsschutzes können die Mietzinseinnahmen durch Mietzinsanpassungen kontinuierlich erhöht werden.

Die Fondsleitung geht für das kommende Geschäftsjahr von einer Beibehaltung des hohen Vermietungsstandes bei über 95 % aus. Hierzu steht sie in Verhandlungen mit Mietinteressenten in Fribourg Kanton Fribourg und

St. Gallen Kanton St. Gallen für verfügbare Mietflächen über rund 1'400 Quadratmeter. Ebenso werden derzeit Vertragsverhandlungen geführt für Vertragsverlängerungen mit Ankermietern um weitere zehn Jahre für rund 9'000 Quadratmeter in den Liegenschaften Arbon Kanton Thurgau und Dietikon Kanton Zürich. Die Fondsleitung geht von einem Verhandlungserfolg bis Mitte des kommenden Jahres aus. Das Asset-Management-Team steht zudem im direkten Austausch mit Single Tenants und Ankermietern, um frühzeitig Nutzerbedürfnisse abzuklären und Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Die tiefe Fremdfinanzierungsquote des Fonds erlaubt, den strategischen Fokus weiter auf eher tiefe kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Obwohl die kurzfristigen Zinsen gestiegen sind, rechnet die Fondsleitung weiterhin mit sehr tiefen Kosten. Historisch gesehen waren die kurzfristigen Zinsen im Durchschnitt tiefer als die langfristigen, jedoch etwas volatil. Die Fondsleitung ist bestrebt, die Fremdfinanzierungsquote langfristig unter 28 % zu halten.

Ein Ausbau des bestehenden Portfolios mittels Zukäufe wird nur sehr selektiv in Betracht gezogen. Voraussetzung dafür sind eine portfolioadäquate Lagequalität, eine gute Mieterstruktur, hoher Indexierungsgrad der Mietverträge sowie zur strategischen Planung passende Restlaufzeiten der Mietverträge. Für den Fonds werden daher nur Liegenschaften, die eine Qualitätserhöhung des Portfolios zur Folge haben, als mögliche Zukäufe geprüft.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist mit einer Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil zu rechnen, was gegenüber dem Vorjahr (CHF 5.30) eine Erhöhung um 1 % bedeutet. Die Fondsleitung ist überzeugt, dass diese Ausschüttungshöhe langfristig mindestens gehalten oder sogar gesteigert werden kann. Damit ist der HSC Fund ein absoluter Top Performer unter den Immobilienfonds der Schweiz und gehört in jedes Anlageportfolio. Der HSC Fund ist eine wahre Dividendenperle.

Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor sind wir uns der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Die Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmensphilosophie und fliesst bei jeder Entscheidung mit ein. Es ist unsere Strategie, einen sinnvollen und pragmatischen Umgang mit allen Nachhaltigkeitsthemen zu pflegen

Mit der Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichtes im April 2022 haben wir uns zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung bekannt. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die aktuellen Energie- und Emissionsziele des Bundes genau abgestimmt.

Da der Bau und der Betrieb von Immobilien einen massgeblichen Anteil der weltweiten CO₂-Emissionen ausmachen, hat die Fondsleitung das grösste Potenzial in der energetischen Optimierung des Bestandsportfolios identifiziert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, mussten zuerst belastbare Entscheidungsgrundlagen anhand einer durchgängigen Datentransparenz geschaffen werden. Dazu wurden die Liegenschaften anhand von unterschiedlichen Aspekten beleuchtet:

- Erhebung und Analyse der Verbrauchsdaten (Heizmaterial, Allgemeinstrom und Wasser)
- Portfolioscreening bezüglich Potenzialen für nachhaltigen Heizungsersatz
- Portfolioscreening bezüglich Rentabilität von Photovoltaikanlagen, Carports und Elektromobilität

Als weiterführende Analyse wird künftig der Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK) als Zertifizierungssystem verwendet, um Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit zu schaffen. Anhand dieser Informationen können fortan energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen in einen übergeordneten Zusammenhang gebracht und Massnahmen priorisiert werden.



Wir sind laufend daran unsere Liegenschaften energetisch zu verbessern. Speziell zu erwähnen, sind nachfolgende Projekte:

- Goldach, Blumenfeldstrasse: Heizungsersatz zur Energie- und Emissionsoptimierung
- Cham, Brunnmatt: Ausbau E-Mobilität zur Attraktivitätssteigerung
- Villars sur Glâne, Route de Villars: Heizungsersatz als strategisches Kooperationsprojekt mit der Mieterschaft

Ebenso können durch die erlangte Transparenz potenzielle Liegenschaften für Akquisitionen auf Konformität mit dem Bestandsportfolio verglichen werden.

Helvetica hat sich nicht nur auf Liegenschaftsstufe verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung messbar umzusetzen. Diese Absichten werden mit diversen Mitgliedschaften und Absichtserklärungen, wie zum Beispiel PRI und SSF, sowie mit der geplanten Teilnahme am internationalen Nachhaltigkeitsimmobilienbenchmark (GRESB) per 2026 unterstrichen. Auf Mitarbeiterstufe konnte durch das «Great Place to Work»-Zertifikat die Grundlage für die weitere Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit geschaffen werden.

Vertiefte Informationen um das Thema Nachhaltigkeit werden im nächsten ESG-Bericht enthalten sein. Der Themenfokus wird auf der eingeschlagenen Nachhaltigkeitsstrategie, der Verbrauchsdatenerfassung, CO₂-Reduktionspfade sowie der kommenden Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der Asset Management Association Switzerland liegen.

Der ESG-Bericht, bei welchem wir unseren pragmatischen Nachhaltigkeitsansatz präsentieren, wird am 6. April 2023 erscheinen.



6
MAX

Max Högger-Strasse 6, Zürich

Kommentar zum Finanzbericht

Der Verkehrswert des Portfolios blieb stabil und die Eigenkapitalrendite konnte im Vergleich zum Vorjahr von 5.18 % auf 5.56 % erhöht werden. Die Fremdfinanzierungsquote konnte auf 28.7 % gesenkt werden.

Der Portfoliowert stieg im Jahr 2022 um CHF 6.4 Mio. auf CHF 756.1 Mio., während das Gesamtfondsvermögen aufgrund der Ausschüttung und der Rückführung von Fremdkapital um CHF 6.8 Mio. auf CHF 774.6 Mio. zurückging. Die Eigenkapitalrendite konnte im Vergleich zum Vorjahr von 5.18 % auf 5.56 % erhöht werden. Die höhere Eigenkapitalrendite erklärt sich hauptsächlich durch einen höheren Nettoertrag und Bewertungsgewinne. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt bei CHF 117.19. Die Anlagerendite konnte gegenüber der Vergleichsperiode um 0.41 Prozentpunkte auf 5.83 % erhöht werden. Die Fondsleitung ist weiterhin bestrebt, die Gesamtkosten des Fonds zu optimieren und somit ein tieferes TER zu realisieren. Das TER_{REFGAV} konnte erfreulicherweise von 0.95 % im Vorjahr um 0.01 Prozentpunkte auf 0.94 % gesenkt werden.

Vermögensrechnung

Der Verkehrswert des Portfolios ist um CHF 6.4 Mio. gestiegen und beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 756.2 Mio. gegenüber CHF 749.8 Mio. per Ende 2021. Die Aufwertungen des Portfolios setzen sich aus Marktwertanpassungen und aus aktivierten Investitionen zusammen. Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 774.6 Mio. Die flüssigen Mittel wurden um CHF 15.8 Mio. auf CHF 2.5 Mio. reduziert. Die liquiden Mittel wurden für die Ausschüttung, getätigte Investitionen und den Abbau des verzinslichen Fremdkapitals verwendet. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 9.3 Mio. um knapp CHF 3.3 Mio. auf CHF 12.6 Mio. zu. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 241.9 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 23.7 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 509.0 Mio. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 5.0 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Die Fremdfinanzierungsquote konnte wie bereits erwähnt auf 28.74 % gesenkt werden und liegt damit unter dem regulatorischen Grenzwert. Per Ende Vorjahr lag die Fremdfinanzierungsquote bei 31.04 %.

Auf Ende des Berichtsjahres wurden 45'000 Anteile gekündigt. Diese Anteile werden spätestens im März 2024 zurückbezahlt.

Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2022 lag der Fokus auf der Renditeoptimierung der Bestandsliegenschaften, weshalb keine Transaktionen oder Kapitalerhöhungen stattfanden. Im Berichtsjahr konnten leicht höhere Mietzinseinnahmen von gesamthaft CHF 42.6 Mio. verbucht werden. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 0.7 Mio. bzw. 1.7 % und erklärt sich hauptsächlich durch den Leerstandabbau und eine Verminderung der Mietzinsausfälle. Die sonstigen Erträge reduzierten sich von CHF 0.8 Mio. auf CHF 0.2 Mio., weshalb die gesamten Erträge mit CHF 43.0 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit CHF 42.8 Mio. stabil blieben.

Die Aufwendungen betragen CHF 13.7 Mio., was einer Abnahme von CHF 1.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit CHF 15.1 Mio. entspricht. Dies erklärt sich hauptsächlich durch tiefere Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen, weil im Berichtsjahr vermehrt aktivierungsfähige Investitionen getätigt wurden. Die realisierten Kapitalgewinne sanken um CHF 0.4 Mio. auf CHF 0.1 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode. Unter der Position nicht realisierte Kapitalgewinne wurden die Marktwertanpassungen von CHF 3.1 Mio. als Aufwertung auf dem Portfolio erfasst, während im Vorjahr Aufwertungen auf dem Portfolio von CHF 2.0 Mio. verbucht wurden. Die Finanzierungskosten wurden im Berichtsjahr mit durchschnittlich 1.29 % verzinst. Der Anstieg gegenüber der Vorperiode ist auf die Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank SNB im Jahr 2022 zurückzuführen. Die Fondsleitung hat entschieden, an der bisherigen Finanzierungsstrategie festzuhalten.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		2 485 668	18 333 517
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	756 152 000	749 757 000
Total Grundstücke		756 152 000	749 757 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 348 009	3 895 469
Sonstige Vermögenswerte		12 579 931	9 334 918
Gesamtfondsvermögen		774 565 608	781 320 903
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-189 800 000	-205 250 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-18 268 198	-15 944 177
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-208 068 198	-221 194 177
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-27 500 000	-27 500 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-6 325 000	-9 425 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		-33 825 000	-36 925 000
Total Verbindlichkeiten		-241 893 198	-258 119 177
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		532 672 409	523 201 726
Geschätzte Liquidationssteuern		-23 716 884	-19 257 506
Nettofondsvermögen		508 955 525	503 944 221
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		-	-
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		117.19	116.04
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		503 944 221	500 184 280
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-4 212 565	-3 995 423
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-18 804 545	-18 153 117
Gesamterfolg		28 028 415	25 908 481
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		508 955 525	503 944 221

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Negativzinsen		-672	-1 079
Mietzinseinnahmen		42 628 645	41 922 305
Baurechtszinseinnahmen		113 388	113 388
Sonstige Erträge		237 424	783 585
Total Erträge		42 978 785	42 818 199
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 126 891	-868 118
Baurechtszinsen		-241 032	-244 733
Unterhalt und Reparaturen		-1 530 461	-2 873 069
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-1 681 386	-1 760 601
Verwaltungsaufwand		-1 127 287	-1 059 512
Steuern			
Liegenschaftsteuer		-419 283	-509 082
Gewinn- und Kapitalsteuer		-204 473	-219 567
Schätzungs- und Prüfaufwand		-218 345	-309 919
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-5 434 118	-5 409 353
die Depotbank	11	-244 480	-231 434
die Immobilienverwaltung	11	-1 157 279	-1 161 929
den Market Maker	11	-50 000	-50 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-241 689	-380 258
Total Aufwand		-13 676 725	-15 077 576
Erfolg			
Nettoertrag		29 302 060	27 740 622
Realisierte Kapitalgewinne		73 189	490 112
Realisierter Erfolg		29 375 249	28 230 735
Nicht realisierte Kapitalgewinne		3 112 545	1 964 417
Veränderung der Liquidationssteuern		-4 459 378	-4 286 672
Gesamterfolg		28 028 415	25 908 481
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		29 302 060	27 740 622
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		73 189	490 112
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		-	-
Vortrag des Vorjahres		21 477 726	16 264 101
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		50 852 974	44 494 836
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12	3 661 663	3 722 453
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	12	73 189	490 112
Übertrag auf Gewinnreserven	12	19 499 401	18 804 545
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		27 618 721	21 477 726
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		19 499 401	18 804 545
Total Ausschüttung an die Anleger		23 234 253	23 017 110

Erfolgsrechnung

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²	in m ²			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	AE	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, St. Gallerstrasse 15	AE	9 908	7 460	1993		01.11.2018
Arbon, Industriestrasse 23	AE	22 450	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arllesheim, Fabrikmattenweg 2/4	AEBR	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	STWE	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	AE	23 743	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	AE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Chiasso, Via Livio 1 Via Motta 24	STWE	4 182	1 874	1995		01.07.2018
Dättwil, Täferstrasse 3/5	AE	5 721	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	AE	11 286	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	AE	4 335	6 992	1967, 2010	2010	01.01.2020
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	AE	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	AE	9 517	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	AE	6 616	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	AE	12 170	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	AEBR	24 460	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	AEBR	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	AE	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	STWE	4 170	5 897	2000		01.07.2018
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	AE	12 761	10 407	1993	2020	15.12.2016
Rorschach, Industriestrasse 21/23	AE	8 316	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	AE	5 716	15 158	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	STWE	12 062	6 667	1960, 2004, 2005	2021	01.03.2018
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	AE	1 695	2 392	2006		01.07.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	AE	7 210	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	AE	8 242	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	AE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	AE	12 575	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	AE	7 326	12 748	2012		01.05.2020

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle²⁾	Mietzins- ausfälle³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
28 184 986	28 910 000	1 611 352	-76 949	-4.78	1 534 404	5.71	95.3
40 595 930	36 240 000	2 467 384	-13 052	-0.53	2 454 332	6.82	97.6
26 238 715	26 750 000	1 459 332	-35 697	-2.45	1 423 635	5.49	97.9
13 924 269	12 580 000	1 012 409	-	-	1 012 409	8.25	100.0
23 135 312	23 290 000	1 215 983	38 686	3.18	1 254 669	4.82	99.5
18 609 040	18 650 000	1 234 673	-112 402	-9.10	1 122 271	6.62	99.6
14 709 171	15 520 000	900 367	-141 130	-15.67	759 237	5.71	99.6
9 910 780	10 390 000	724 391	-32 798	-4.53	691 593	7.03	100.0
18 656 592	18 110 000	1 124 279	-383 691	-34.13	740 589	6.10	59.8
36 310 492	38 140 000	2 121 522	-72 336	-3.41	2 049 186	5.56	97.8
13 333 054	13 630 000	762 565	-	-	762 565	5.59	100.0
4 276 630	5 476 000	286 609	-	-	286 609	5.23	100.0
32 615 482	35 940 000	2 145 376	-463 655	-21.61	1 681 721	5.93	85.8
13 012 403	14 140 000	938 430	-97 966	-10.44	840 464	6.26	100.0
13 183 682	12 310 000	991 179	-104 937	-10.59	886 242	8.14	98.2
44 131 174	50 380 000	3 762 231	-56 568	-1.50	3 705 663	7.44	100.0
28 213 348	26 800 000	1 641 141	-	-	1 641 141	6.12	100.0
24 192 733	28 350 000	1 654 334	-16 432	-0.99	1 637 901	5.94	98.6
25 951 059	26 820 000	1 289 396	93 895	7.28	1 383 291	4.83	99.9
13 839 842	10 330 000	1 238 386	-394 704	-31.87	843 683	11.91	74.4
13 269 600	14 290 000	716 366	-45 279	-6.32	671 087	5.07	95.6
19 025 131	17 330 000	1 402 725	61 556	4.39	1 464 280	7.90	100.0
33 212 627	26 420 000	1 749 902	-597 450	-34.14	1 152 452	6.80	76.9
4 576 793	4 350 000	349 477	-22 690	-6.49	326 787	8.11	100.0
16 361 908	14 890 000	863 023	-419 208	-48.57	443 815	5.64	65.4
30 650 192	40 080 000	2 111 440	-98 347	-4.66	2 013 093	5.27	95.8
17 040 842	17 820 000	998 175	-	-	998 175	5.70	100.0
13 965 487	14 430 000	733 894	-	-	733 894	5.09	100.0
28 877 645	31 410 000	1 430 000	-	-	1 430 000	5.46	100.0

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 ⁴⁾	AE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	AE	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	AE	4 000	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	AE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	AE	8 944	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	AE	7 160	5 101	1993, 1995		01.10.2017
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		307 857	307 321			
davon Alleineigentum im Baurecht		35 887	26 836			
davon im Stockwerkeigentum		24 465	25 930			
Zwischentotal		307 857	307 321			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal der Grundstücke		307 857	307 321			

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

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

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

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

Der Fonds hält 35 Liegenschaften. Die zwei Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2022 regulatorisch 34 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
31 691 181	31 630 000	1 825 260	-	-	1 825 260	5.73	100.0
8 825 893	9 395 000	494 856	-8 773	-1.77	486 083	4.56	100.0
8 984 546	9 881 000	578 080	-666	-0.12	577 414	5.92	100.0
17 658 922	20 360 000	804 136	-	-	804 136	4.07	100.0
30 122 958	39 360 000	2 000 267	-3 165	-0.16	1 997 102	5.12	99.8
11 625 484	11 750 000	713 416	-48 190	-6.75	665 225	6.15	93.9
728 913 901	756 152 000	45 352 357	-3 051 951	-6.73	42 300 407	6.02	95.1
86 268 791	89 760 000	6 415 781	-56 568	-1.50	6 359 212		
92 209 778	86 920 000	4 979 671	-497 668	-9.99	4 482 004		
728 913 901	756 152 000	45 352 357	-3 051 951	-6.73	42 300 407		
					441 626		
728 913 901	756 152 000				42 742 033		

Inventar der gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungs-kosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	3 312 434	3 348 009

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
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	3 348 009	3 895 469
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	756 152 000	749 757 000
Total Anlagen	759 500 009	753 652 469

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

Keine

Verkäufe

Keine

3. Gesamtbetrag der Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

Keine

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

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

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
AMAG Automobile und Motoren AG	5.9
Total	5.9

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
1 bis 5 Jahre	27 500 000	27 500 000
> 5 Jahre	-	-

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	0.42%	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.17%	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.54%	30 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.56%	22 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	12 600 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.56%	12 500 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.42%	3 300 000	30.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.41%	31 800 000	23.12.2022	23.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	20 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	17 500 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.79%	13 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	12 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	10 300 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	3 800 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.23%	1 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Total		217 300 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	1.13%	30 000 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.31%	22 000 000	01.12.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.79%	20 000 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.79%	17 500 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	13 000 000	22.11.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.82%	12 600 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.31%	12 500 000	01.12.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.79%	12 000 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.79%	10 300 000	01.10.2022	31.12.2022
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.79%	3 800 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.79%	1 000 000	01.10.2022	31.12.2022
Festvorschuss	1.01%	31 800 000	25.11.2022	23.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.07%	22 000 000	01.11.2022	30.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.07%	12 500 000	01.11.2022	30.11.2022
Festvorschuss	1.03%	31 800 000	26.09.2022	25.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	15 600 000	30.09.2022	21.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.06%	22 000 000	01.10.2022	31.10.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.06%	12 500 000	01.10.2022	31.10.2022
Festvorschuss	0.25%	30 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.62%	22 000 000	01.09.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	20 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	17 500 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.62%	12 500 000	01.09.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	12 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.08.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.25%	7 326 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	3 800 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.29%	1 000 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.47%	31 800 000	25.07.2022	26.09.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.62%	22 000 000	01.08.2022	31.08.2022

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.62%	12 500 000	01.08.2022	31.08.2022
Festvorschuss	0.62%	22 000 000	30.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.62%	12 500 000	30.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.05.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.53%	31 800 000	25.06.2022	24.07.2022
Festvorschuss	0.12%	30 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	20 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	17 500 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	12 500 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	12 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.25%	7 363 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Festvorschuss	0.29%	1 000 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.13%	31 800 000	26.05.2022	24.06.2022
Festvorschuss	0.11%	31 800 000	26.02.2022	25.05.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.02.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.12%	30 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	20 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	17 500 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	01.03.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	12 600 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	12 500 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	12 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.25%	4 300 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.25%	3 100 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	1 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.29%	15 600 000	29.01.2022	28.02.2022
Festvorschuss	0.09%	31 800 000	26.11.2021	25.02.2022
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%	12 500 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29%	10 300 000	01.11.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.29%	17 600 000	31.12.2021	29.01.2022

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

10. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
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		Basis
		2022	2021	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	1.50%	–	–	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	3.00%	2.83%	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25%	0.02%	0.02%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 50 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.71%	2.77%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 23.2 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.35 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.5 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 79 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 3.7 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 19.5 Mio. Das Ex-Datum ist der 26. April 2023 und die Ausschüttung erfolgt am 28. April 2023.

Am 29. April 2022 wurde eine Ausschüttung von CHF 23.0 Mio. (CHF 5.30 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 4.2 Mio. (CHF 0.97 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.8 Mio. (CHF 4.33 je Anteil) aufteilte.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile ¹	45 000	-

¹⁾ Die Rückzahlung der per 31. Dezember 2022 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2024.

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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	125 170 796	100 522 566	24 648 230
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 752 217	3 807 149	-54 932
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Präzisierung zu Rundungen

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

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

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

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

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

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

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

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

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

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 17. Februar 2023

Helvetica Swiss Commercial Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2022

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118583.2210

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 2022 bewertet.

Bewertungsstandards

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

Definition des Marktwertes

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

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

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 2020 bis 2022 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 wurden die Werte der insgesamt 35 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 756'152'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.80% und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.0% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.83% und 5.04%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.45% respektive nominal 4.49%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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, 17. Februar 2023

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 2022.
- 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 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG,
Zürich zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Commercial Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5,16 bis 27, 33 bis 35) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

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

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2023



Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Peer Kocur, Head Investment Management (bis 31.12.2022) Michael Knoflach, Head Finance (ab 01.01.2023)
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und Privera AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 27. April 2022 genehmigt und sind per 28. April 2022 in Kraft getreten.

Der Fondsvertrag wie auch der Prospekt wurden dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Zusätzlich gab es rein formelle bzw. redaktionelle Anpassungen.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 11. März 2022:

- § 3 Die Fondsleitung

In § 3 Ziff. 1 Satz 3 wird anstelle des Begriffs «Gewinn ausschüttungen» neu der Begriff «Ausschüttung» verwendet. Damit wird verdeutlicht und klargestellt, dass die Ausschüttungen auch aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können (kursiv):

«Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie *Ausschüttungen* fest.»

- § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 3 wird der Text «Für die Auszahlung des Jahresertrags» durch den Text «Für die Auszahlung der Ausschüttung ersetzt. (kursiv):

«Für die Auszahlung *der Ausschüttung* an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrags der Ausschüttung.»

In § 19 wird eine neue Ziff. 11 eingefügt. Diese regelt die Höhe der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds in die investiert werden darf, sofern ein wesentlicher Teil in einen verbundenen Zielfonds investiert wird (kursiv):

«Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

- Kapitel 7 (bisher: «Verwendung des Erfolgs», neu: «Ausschüttungen») sowie § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen»)

Der Titel des Kapitels 7 wird von «Verwendung des Erfolgs» in «Ausschüttungen» geändert. Ebenfalls wird der Titel von § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen») sowie Ziff. 1 und 3 von § 22 wie folgt angepasst. Damit wird klargestellt, dass die Ausschüttungen verrechnungssteuerpflichtig aus den Erträgen oder verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können:

In § 22 Ziff. 1 Satz 1 wird der Begriff «Der Nettoertrag» durch den Begriff «Die Ausschüttung» ersetzt und in der Folge davon die Formulierung «an die Anleger ausgeschüttet» durch «an die Anleger vorgenommen» angepasst. In § 22 Ziff. 1 Satz 2 wird entsprechend die Formulierung «aus den Erträgen» gestrichen. Zusätzlich wird § 22 Ziff. 1 um einen neuen Absatz, der die bisherige Ausschüttungspraxis präzisiert, ergänzt. Schliesslich wird § 22 Ziff. 3 um einen neuen Absatz ergänzt, der ebenfalls der Präzisierung der bisherigen Ausschüttungspraxis dient und zusätzliche Hinweise/Verweise enthält (kursiv):

«Die Ausschüttung des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger vorgenommen. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.»

«Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.»

«Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen

wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Fonds nach Obligationenrecht massgebend.»

In § 28 Ziff. 4 sowie im letzten Satz werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Rechtsstreitigkeiten

Der Fonds fordert als Kläger und Dienstbarkeitsbegünstigter das Nutzungsrecht an Parkplätzen gegenüber der dienstbarkeitsbelasteten Beklagten ein.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Fondsleitung

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

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