

Halbjahresbericht 2023

Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement Bericht	6
Nachhaltigkeit.....	12
Kommentar zum Finanzbericht.....	13
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Anhang.....	16
Bewertungsbericht.....	26
Organisation	29
Informationen an die Anleger	30

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023

Valoren-Nr.: 33550793

Helvetica.com



JURA
37

 UBS

Route du Jura, Fribourg

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2023	per 31.12.2022
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		113.18	117.19
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.47 / 4.76	3.45 / 4.49
Vermögensrechnung			per 30.06.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	750 031 000	756 152 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		767 918 089	774 565 608
Fremdkapitalquote ²⁾	%		35.99	34.29
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.44	0.48
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	2.04	1.29
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		491 512 914	508 955 525
Erfolgsrechnung			per 30.06.2023	per 30.06.2022
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		21 391 533	21 253 472
Nettoertrag	CHF		13 806 904	15 092 537
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ²⁾	Jahre		3.64	3.77
Unterhalt und Reparaturen	CHF		844 681	679 101
Soll-Mietertrag p.a. ⁴⁾	CHF		46 036 360	45 489 848
Brutto-Soll-Rendite	%		6.04	6.04
Brutto-Ist-Rendite	%		5.84	5.66
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 30.06.2023	per 30.06.2022
Anlagerendite	%		1.19	3.27
Ausschüttungsrendite	%	12	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		1.14	3.12
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.97	2.07
Agio/Disagio	%		-21.36	-8.19
Kurs pro Anteil	CHF		89.00	105.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		73.09	73.13
Fremdfinanzierungsquote	%		30.71	30.51
Mietzinsausfallrate ³⁾	%	1	6.21	6.45
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.94	0.95
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.79	1.54
Performance	%		-3.96	-4.44

¹⁾ Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 116.04 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 503 944 221.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05. 2022) berechnet.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 6.21 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 7.50 %.

⁴⁾ Per Berichtsdatum sind 94.9 % 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 war in einem herausfordernden Marktumfeld im ersten Halbjahr wieder erfolgreich. Der Vermietungsstand konnte auf 95.2 Prozent gesteigert werden und befindet sich auf dem höchsten Stand seit 4 Jahren. Der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich leicht um 0.8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Es wurden keine Liegenschaften akquiriert. Die Anzahl attraktiver Liegenschaften bleibt unverändert bei 35.

Kurzbericht

Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der Helvetica Swiss Commercial Fund Beständigkeit. Infolge Leitzinserhöhungen und Abkühlung der Transaktionsaktivität ergab sich im Bestandsportfolio marktbedingt eine Reduktion der Verkehrswerte des Bestandsportfolios um 0.8 % von rund CHF 756.2 Mio. auf rund CHF 750.0 Mio. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben. Der Fonds verfügt über ein solides Bestandsportfolio von 35 attraktiven kommerziell genutzten Immobilien. Die jährlichen Mietzinseinnahmen wuchsen von CHF 43.3 Mio. um CHF 0.5 Mio. auf CHF 43.8 Mio infolge von im Berichtszeitraum erfolgten Mietzinsanpassungen aufgrund Erhöhung des Landesindex für Konsumentenpreise und einer Steigerung des Vermietungsstandes von 95.1 % auf 95.2 %. Dieser befindet sich auf dem höchsten Stand seit 4 Jahren. Der hohe Vermietungsstand ist Beleg für die aktiven Bemühungen des Asset Managements um erstklassige Mieterbeziehungen und das fortgesetzte Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement und verdeutlicht die robuste Performance des Helvetica Swiss Commercial Funds in einem herausfordernden Marktumfeld.

Marktbericht

Das erste Halbjahr 2023 war weiterhin von herausfordernden Entwicklungen und Veränderungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt geprägt. Insbesondere die anhaltende Inflation, einhergehend mit steigenden Leitzinsen und die spürbare Zurückhaltung am institutionellen Kapitalmarkt, haben die Aktivitäten auf dem Schweizer Immobilien-Transaktionsmarkt massgeblich beeinflusst.

Die kontinuierliche Zunahme der Leitzinsen hat die Anlagestrategien und das Verhalten verschiedener Marktteilnehmer beeinflusst, während die Vorsicht am institutionellen Kapitalmarkt insgesamt die Transaktionsaktivität gedämpft hat. Die Fondsleitung verzeichnet entsprechend einen deutlichen Rückgang des geprüften Immobilien-Volumens im Vergleich zur Vorjahresperiode. Ebenso haben sich die Ankaufsrenditen abgekühlt, was auf die derzeitige Marktzurückhaltung zurückzuführen ist.

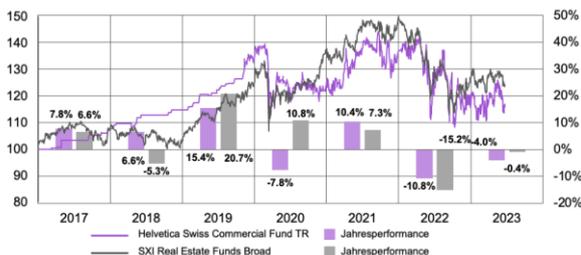
Im kommerziellen Bereich wurden in den Suchperimetern Bruttoanfangsrenditen von 5.5 – 7.0 % beobachtet und sind damit im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 leicht angestiegen. Entscheidend für die Preisgestaltung im kommerziellen Bereich bleiben nach wie vor die Lage und Vermietbarkeit, die Mieterbonität, die Vertragslaufzeit und neu auch die Indexierungsquote.

In Bezug auf die zukünftige Zinsentwicklung teilt die Fondsleitung die vorherrschende Ansicht, dass es im Jahr 2023 höchstens noch zu einem weiteren Zinsschritt kommen wird und sich die Zinskurve danach abflachen wird. Daher wird von einer Stabilisierung auf dem Transaktionsmarkt und einer erhöhten Aktivität im Jahr 2024 im Vergleich zum aktuellen Jahr ausgegangen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das erste Halbjahr 2023 weiterhin von Unsicherheit und Zurückhaltung auf dem Schweizer Immobilienmarkt geprägt war. Allerdings zeigen die aktuellen Trends und Prognosen, dass sich der Markt möglicherweise stabilisieren wird und im Jahr 2024 wieder an Fahrt aufnehmen könnte.

Kurs und Performance

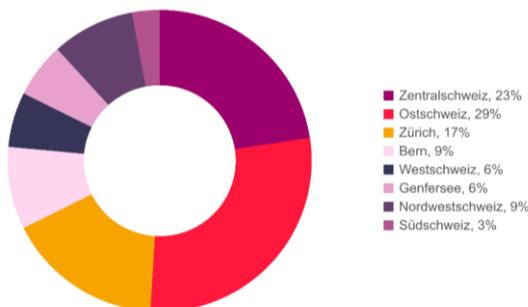
Im ersten Halbjahr ist der Börsenkurs der Fondsanteile von CHF 98.00 um brutto 9.2 % auf CHF 89.00 gesunken. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 5.35, einer Netto-Performance von minus 4.0 %. Im Vergleich dazu ging die Performance des Benchmarks, dem SXI Real Estate Funds Broad um 0.4 % zurück. Damit liegt der HSC Fund hinter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad, was in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 21.4 %.



Ausschüttung und Inventarentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil und dem Gesamterfolg im ersten Halbjahr reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 117.19 um CHF 4.01 auf CHF 113.18 pro Anteil. Die im ersten Halbjahr erzielte Anlagerendite beträgt 1.2 %.

Geografische Aufteilung



Mietertrag nach Hauptnutzung



Immobilienportfolio

Der Verkehrswert des Bestandsportfolios reduzierte sich im ersten Halbjahr um 0.8 %, was rund CHF 6.1 Mio. entspricht. Grund dafür war eine marktbedingte Erhöhung der Diskontierungssätze von real 3.45 % um 2 Basispunkte auf 3.47 %. Vermietungserfolge und aktivierte Investitionen in der Höhe von CHF 0.6 Mio. hatten im Gegenzug einen leicht positiven Effekt. Der Verkehrswert des Portfolios per Mitte Geschäftsjahr beträgt damit rund CHF 750 Mio. Es wurden keine Liegenschaften zugekauft.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit über 87 % 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 sich im hohen Vermietungsstand widerspiegelt.

Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Büronutzungen mit 33 %, Gewerbenutzungen mit 23 %, gefolgt von 23 % Verkaufsnutzungen und 21 % weiteren Nutzungen. Der Fonds ist mit dem Mietflächenangebot breit diversifiziert für künftige Nutzer.

Die jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen stiegen in der Berichtsperiode gegenüber Vorjahr um rund CHF 0.5 Mio. von CHF 43.3 Mio. auf CHF 43.8 Mio. Die Brutto-Ist-Rendite erhöhte sich leicht von 5.7 % auf 5.8 % verglichen mit dem Vorjahr. Ein wesentlicher Treiber dieses Anstiegs waren die in der Berichtsperiode durchgeführten Mietzinsanpassungen an den Landesindex für Konsumentenpreise sowie die leicht reduzierten Verkehrswerte des Bestandsportfolios. Dies hatte einen positiven Effekt auf die Bruttorendite.

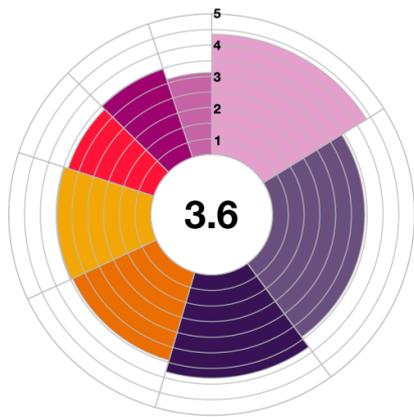
Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss Wüest Partner verblieb bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.6. Die Vermietbarkeit sowie die Objektratings bleiben somit weiterhin hoch.

Der Vermietungsstand des Portfolios konnte leicht um 0.1 Prozentpunkte von 95.1 % per Ende Vorjahr auf 95.2 % gesteigert werden und befindet sich auf dem höchsten Stand seit vier Jahren. In der Liegenschaft in St. Gallen im Kanton St. Gallen konnten ab September rund 790 Quadratmeter für 12 Jahre an einen Food-Detailhändler zu 30 % über Marktkonditionen vermietet werden. Der Vermietungsstand erhöht sich dadurch von

65.4 % auf 83 % und kann als wahren Vermietungserfolg bezeichnet werden. In der Liegenschaft in Mönchwil im Kanton Thurgau konnte per Mai eine verfügbare Gewerbefläche von rund 310 m2 zu Marktkonditionen vermietet werden. Der Vermietungsstand erhöhte sich dadurch von 75 % auf über 80 % und befindet sich somit auf dem höchsten Stand seit fünf Jahren. Der

Mietvertrag wurde kürzlich unterzeichnet. In der Liegenschaft in Rothenburg im Kanton Luzern konnte eine rund 1'200 m2 umfassende Verkaufsfläche nahtlos an einen namhaften Möbelhändler für 5 Jahre vermietet werden per Oktober. Die Mietfläche konnte zu äusserst attraktiven rund 20 % über den aktuellen Marktkonditionen vermietet werden.

Qualitätsprofil



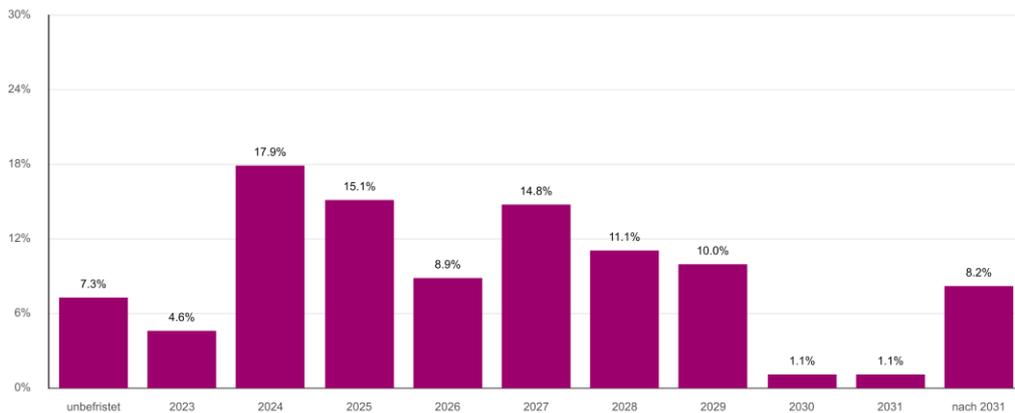
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.8	40
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	3.4	60
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.8	36
Standard	3.4	34
Zustand	3.5	30
Investment	3.3	20
Vermietbarkeit	3.4	37
Verkäuflichkeit	3.5	37
Ertragsrisiko	3.1	25

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in der Berichtsperiode ging nur leicht von 3.7 Jahren auf 3.6 Jahre zurück, getrieben durch das Näherrücken von auslaufenden Mietverträgen. Im Gegenzug konnten jedoch in der Liegenschaft in Ittigen, im Kanton Bern frühzeitige Verlängerung um weitere fünf Jahre bis 2029 zu marktüblichen Konditionen mit dem Single Tenant unterzeichnet werden für rund 6'600 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche sowie 122 Parkplätzen. In der Liegenschaft in Mönchwil im Kanton Thurgau konnte der

Mietvertrag mit dem Ankermieter aus dem Fitnessbereich über eine Fläche von rund 1'900 m2 vorzeitig um weitere 5 Jahre bis 2029 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden. Dank aktivem Beziehungsmanagement verlängert einer der Ankermieter in der Liegenschaft Gwatt im Kanton Bern frühzeitig das Mietverhältnis bis Mitte 2029. Somit konnten rund 5'400 Quadratmeter zu Marktkonditionen langfristig gesichert werden.

Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



Highlights aus dem Portfolio

Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24

Eine nahtlose Neuvermietung von rund 160 Quadratmetern Bürofläche an einen Mieter aus dem Datenverarbeitungsbereich konnte für 5 weitere Jahre abgeschlossen werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Fribourg, Route du Jura 37

Rund 125 Quadratmeter Bürofläche wurden für 5 Jahre bis März 2028 einem bestehenden Mieter aus der Bau-dienstleistung zusätzlich vermietet. Der Vermietungsstand erhöht sich dadurch von 85.8 % auf 86.4 %.

St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294

Rund 790 Quadratmeter wurden im April bis Mitte 2036 an einen Food-Detailhändler vermietet. Dies unterstreicht die Attraktivität der Liegenschaft und macht diese wiederum noch interessanter für weitere Mietinteressenten. Mit diesem Vermietungserfolg wird sich der Vermietungsstand per September signifikant von 65 % auf 83 % erhöhen

Münchwilen, Murgtalstrasse 20

Rund 310 Quadratmeter Gewerbefläche wurden neu zu Marktkonditionen für 5 Jahre bis Mai 2028 an einen Mieter im Feinmechanikbereich vermietet. Der Vermietungsstand erhöhte sich dadurch auf über 80 %.

Ebenso verlängerte ein Ankermieter aus dem Fitnessbereich frühzeitig sein Mietverhältnis um weitere 5 Jahre. Somit konnten rund 1'900 Quadratmeter bis 2029 zu marktüblichen Konditionen gesichert werden.

Zürich, Max-Höggerstrasse 6

Nahtlos konnten rund 340 Quadratmeter Bürofläche zu Marktkonditionen an ein Handwerksunternehmen für weitere 5 Jahre bis Mitte 2028 zu Marktkonditionen vermietet werden.

Rorschach, Industriestrasse 21/23

Ein Ankermieter aus der Logistikbranche hat seinen Mietvertrag über 915 Quadratmeter um weitere 5 Jahre verlängert. Der Vermietungsstand der Liegenschaft liegt bei 95.6 %.

Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a - f

Rund 560 Quadratmeter Gewerbeflächen konnten für 5 Jahre zu marktüblichen Konditionen an einen Handwerksbetrieb vermietet werden. Der Vermietungsstand erhöhte sich dadurch von 76.9 % auf 78.4 %.

Steinhausen, Turmstrasse 28/30

Ein Mietverhältnis einer Bürofläche von rund 240 Quadratmeter mit einem Mieter aus der Aviatikbranche konnten um weitere 5 Jahre verlängert werden.

Ittigen, Schermenwaldstrasse 13

Die im Jahresbericht erläuterte frühzeitige Verlängerung um weitere 5 Jahre bis 2029 zu marktüblichen Konditionen wurde unterzeichnet. Somit fand das Closing für rund 6'600 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche sowie 122 Parkplätzen statt. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Winterthur, Stegackerstrasse 6

Rund 250 Quadratmeter Büroflächen konnten nahtlos an einen Mieter aus dem Dienstleistungsbereich bis 2028 vermietet werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Thun, Schorenstrasse 39

Dank aktivem Beziehungsmanagement verlängert einer der Ankermieter frühzeitig das Mietverhältnis bis Mitte 2029. Somit wurden rund 5'400 Quadratmeter zu Marktkonditionen langfristig gesichert.

Ausblick

Der HSC Fund konnte von steigenden Mietpreisen für kommerzielle Mietflächen profitieren. Aufgrund der Teuerung konnten in der Berichtsperiode Mietzinsanpassungen von CHF 700'000 durchgeführt werden. Die weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz und eine sehr hohe Indexierungsquote des Fonds von über 94 % lassen weiteres Wachstum bei den Mieteinnahmen erwarten, was sich positiv auf die Erträge des Fonds auswirken wird. Per Januar des kommenden Geschäftsjahres werden weitere rund CHF 800'000 an Mietzinsanpassungen an den gestiegenen Landesindex für Konsumentenpreise durchgeführt. Trotz der hohen Indexierungsquote des Fonds von über 94 % bestehen Mietverträge über ein Mietzinsvolumen von rund CHF 5 Mio., welche an den hypothekarischen Referenzzinssatz gebunden sind. Die Anhebung des Referenzzinssatzes auf 1.5 % im Juni und die im Dezember erwartete weitere Erhöhung auf 1.75 % führen zu einem zusätzlichen jährlichen Mietzinserrhöhungspotenzial von rund CHF 300'000. Aufgrund der sechsmonatigen Anzeigefrist werden diese jedoch erst im kommenden Geschäftsjahr ertragswirksam.

Im Shopping-Center in Arbon im Kanton Thurgau schreiten Abklärungen für die Revitalisierung und Neuausrichtung des Centers weiter voran. In der jüngsten Volksabstimmung wurde die Ortsplanungsrevision zur Verdichtung mit grosser Mehrheit angenommen, womit die Liegenschaft künftig ein grosses Entwicklungspotential ausweisen wird. Der bestehende Ankermieter aus der Food-Retail Branche, welcher mit seinen Formaten eine gesamte Mietfläche von rund 6'400 m² belegt, hat dies erkannt und möchte sich um weitere 10 Jahre an das Center binden. Ein Abschluss der Verhandlungen über eine gemeinsame Perspektive wird bis Ende des Geschäftsjahres erwartet.

Auch in der Liegenschaft in Dietikon im Kanton Zürich läuft die Evaluation für eine energetische Sanierung auf Hochtouren. In diesem Zusammenhang schreiten die Verhandlungen mit dem Ankermieter aus der Industrie über eine Vertragsverlängerung von rund 2'300 m² Bürofläche für weitere 5 bis 10 Jahre planmässig voran. Ein Abschluss der Verhandlungen wird bis Ende Geschäftsjahres erwartet.

In der Liegenschaft in Lyssach im Kanton Bern stehen die Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung des

Ankermieters aus dem Elektronik-Detailhandel um weitere 5 Jahre über rund 1'500 m² Verkaufsfläche zu attraktiven Konditionen kurz vor Abschluss.

In der Liegenschaft in Baden-Dättwil im Kanton Aargau stehen die Vertragsverhandlungen über die Neuvermietung einer langjährig leerstehenden Bürofläche von 690 m² über eine Laufzeit von 10 Jahren kurz vor Abschluss. Der Vermietungsstand der Liegenschaft würde sich dadurch von 62 % auf neu 72 % erhöhen.

Trotz diverser Massnahmen zur langfristigen Ertrags- und Wertsteigerung ist mit einer weiteren marktbedingten Reduktion der Verkehrswerte zu rechnen.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Angesichts der Ergebnisse der schweizweiten Abstimmung über ein Klimaschutzgesetz und erwarteter Verschärfung von Nachhaltigkeitsvorschriften haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie auf die veränderte Ausgangslage hin überprüft. Es wurde entschieden, dass alle Immobilien einen GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) erhalten, um ihren Energieverbrauch zu ermitteln, Transparenz zu schaffen und Energiepotenziale aufzuzeigen.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld, gekennzeichnet durch steigende Zinsen, sieht sich der Fonds ebenfalls steigenden Finanzierungskosten gegenübergestellt. Angesichts der Finanzierungsstruktur des Fonds hat eine gründliche Bewertung unserer Finanzierungsstrategie dazu geführt, dass die Fondsleitung unseren kurzfristigen Finanzierungsansatz bis auf weiteres beibehält. Die derzeitige im Markt mehrheitlich vertretene Prognose vieler Banken deutet auf einen stabilen Ausblick für kurzfristige Zinssätze hin, mit der Möglichkeit eines Abwärtstrends im kommenden Jahr.

Um die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren, plant die Fondsleitung Immobilien im Wert von rund CHF 30 bis 40 Mio. zu veräussern. Ziel bis zum Jahresende ist es, die Fremdfinanzierungsquote in einem ersten Schritt gegen 28 % zu senken und diese dann in einem weiteren Schritt mit zusätzlichen Verkäufen bis auf 25 % zu reduzieren.

Angesichts der vorherrschenden Marktbedingungen haben wir beschlossen, keine weitere Kapitalerhöhung durchzuführen. Im Rahmen unserer stetigen Bemühungen einer Optimierung des Portfolios erwägen wir, vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA, die Zusammenlegung des HSC Fund mit dem HSO Fund.

Durch diese Fusion könnte ein grösserer, stärker diversifizierter Gewerbeimmobilienfonds mit einem Portfolio von über CHF 1 Milliarde entstehen. Wir führen derzeit eine Machbarkeitsstudie durch, um die Vorteile dieser Strategie zu prüfen. Dieser Zusammenschluss könnte unsere Position festigen und eine Grundlage für potenzielles, künftiges Wachstum bilden.

Es ist zu beachten, dass diese Initiative weiterhin Gegenstand laufender Überlegungen und Analysen ist. Wir werden über alle wichtigen Entwicklungen zu gegebener Zeit informieren.

In Anbetracht des herausfordernden Marktumfeldes liegt somit die Priorität auf der Erhöhung des Vermietungsstandes durch Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, Steigerung der Mieterträge durch Anpassung an die Teuerung, die konsequente Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften, um eine weiterhin attraktive Rendite und Ausschüttung für unsere Anleger zu erzielen. Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir eine Ausschüttung auf dem Niveau der Vorjahre.

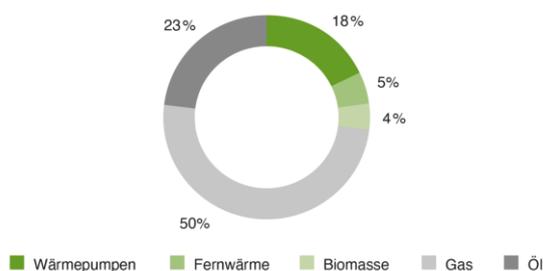
Nachhaltigkeit

Als Immobilieneigentümer erkennt die Fondsleitung die Mitverantwortung für eine nachhaltige Zukunft an. Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmenskultur und beeinflusst das Denken und Handeln von Helvetica. Der dabei entwickelte pragmatische Ansatz beinhaltet einen durchdachten und realistischen Umgang mit allen Themen rund um Nachhaltigkeit.

Mit der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2022 haben wir unser Engagement für Nachhaltigkeit öffentlich gemacht. In diesem April haben wir unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht publiziert, welcher eine überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie vorstellt und einen zusätzlichen Grad an Transparenz sowohl auf Portfolio- als auch auf Unternehmensebene bietet.

Angesichts der erheblichen CO₂-Emissionen, die durch den Bau und Betrieb von Immobilien verursacht werden, hat die Fondsleitung das grösste Reduktionspotenzial in der energetischen Verbesserung des Bestandsportfolios erkannt. Um dieses Reduktionspotenzial zu realisieren, haben wir die internen Entscheidungsprozesse überarbeitet, um Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker zu gewichten. Mithilfe der detaillierten Erfassung von Flächeninformationen und der systematischen Sammlung von Energieverbrauchsdaten konnten wir die umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS-Richtlinie in unserem Nachhaltigkeitsbericht bereits offenlegen (Stand 31.12.2021):

- Abdeckungsgrad Wärme 62 %
- Abdeckungsgrad Allgemeinstrom 48 %
- Energieintensität Scope 1+2 [kWh/ m²] 98.7
- CO₂-Intensität Scope 1+2 [kgCO₂/ m²] 10.5
- Wärmeträgermix



Nachhaltigkeit

Darüber hinaus wird die Fondsleitung am CO₂-Benchmark von REIDA teilnehmen. Wir sind überzeugt davon, dass dieser Benchmark eine grosse Chance darstellt für die Standardisierung und Vergleichbarkeit von CO₂-Emissionen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe. Dieses Engagement stellt einen weiteren Schritt zur Schaffung von Transparenz in unserer Nachhaltigkeitsarbeit dar. Als weiterführende Massnahme wird künftig der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) als Zertifizierungssystem verwendet, um noch mehr Transparenz auf Liegenschaftsebene zu schaffen. Anhand dieser Informationen können fortan energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen in einen übergeordneten Zusammenhang gebracht, miteinander verglichen und Massnahmen priorisiert werden.

Aufbauend auf den gewonnenen Energiedaten wurde ein CO₂-Absenkpfad entwickelt. Die grosse Herausforderung besteht nun in der fortlaufenden Implementierung unserer Nachhaltigkeitsziele in die bestehende Instandsetzungs- und Investitionsplanung. Der Fondsleitung ist bewusst, dass der Schlüssel zur Erreichung der Ziele energetische Sanierungen darstellen. In diesem Zusammenhang können kommende oder bereits umgesetzte energetische Verbesserungen erwähnt werden:

- Schindellegi, Ersatz von Ölheizung mit Fernwärme
- Goldach, Blumenfeldstrasse: Ersatz von Ölheizung durch eine Pelletheizung
- Cham, Brunnmatt: Ausbau E-Mobilität zur Attraktivitätssteigerung
- Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39: Installation PV-Anlage (480 kWp)

Die erwähnten Projekte unterstreichen das Bestreben der Fondsleitung, den Ausstoss von Treibhausgasen im Bestandsportfolio kontinuierlich zu reduzieren.

Kommentar zum Finanzbericht

Die Miet- und Baurechtszinseinnahmen blieben mit CHF 21.4 Millionen stabil gegenüber dem ersten Halbjahr 2022. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt CHF 750.0 Millionen, was einer Abnahme um 0.81 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Halbjahr bei 30.71 Prozent

Der Portfoliowert sank im ersten Halbjahr 2023 um CHF 6.1 Mio. auf CHF 750.0 Mio., das Gesamtfondsvermögen ging aufgrund der Verkehrswertanpassung sowie der Ausschüttung um CHF 6.6 Mio. auf CHF 768.0 Mio. zurück. Die Eigenkapitalrendite sank im Vergleich zum Halbjahr 2022 von 3.12 % auf 1.14 %. Die tiefere Eigenkapitalrendite erklärt sich hauptsächlich durch die Bewertungsverluste auf den Liegenschaften. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt bei CHF 113.18. Die Anlagerendite liegt bei 1.19 %, eine Abnahme gegenüber der Vergleichsperiode um 2.08 Prozentpunkte. Das TER_{REF}GAV konnte gegenüber dem Halbjahr 2022 mit 0.95 % um 0.01 Prozentpunkte auf 0.94 % gesenkt werden.

Vermögensrechnung

Der Verkehrswert des Portfolios ist um CHF 6.1 Mio. gesunken und beträgt per 30. Juni 2023 CHF 750.0 Mio. gegenüber CHF 756.2 Mio. per Ende 2022. Die Abwertungen des Portfolios setzen sich aus Marktwertanpassungen abzüglich aktivierten Investitionen zusammen. Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 768.0 Mio. Die flüssigen Mittel wurden um CHF 1.3 Mio. auf CHF 1.2 Mio. reduziert. Die liquiden Mittel wurden für die Ausschüttung sowie für getätigte Investitionen verwendet. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 12.6 Mio. um knapp CHF 1.0 Mio. auf CHF 13.6 Mio. zu. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 251.5 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 24.9 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 491.5 Mio. Dies entspricht einer Abnahme von CHF 17.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Die Fremdfinanzierungsquote stieg leicht auf 30.71 % an und liegt damit unter dem regulatorischen Grenzwert. Per Ende Vergleichsperiode lag die Fremdfinanzierungsquote bei 30.51 %.

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

Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2023 konnten leicht höhere Mietzinseinnahmen von gesamthaft CHF 21.3 Mio. verbucht werden. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 0.1 Mio. bzw. 0.7 % und erklärt sich hauptsächlich durch den Leerstandabbau und erfolgte Mietzinsanpassungen. Die sonstigen Erträge konnten von CHF 0.2 Mio. auf CHF 0.3 Mio. gesteigert werden, wodurch die gesamten Erträge gegenüber dem Halbjahr 2022 mit CHF 21.4 Mio. auf CHF 21.7 Mio. angezogen sind.

Die Aufwendungen betrugen CHF 7.9 Mio., was einer Zunahme von CHF 1.5 Mio. gegenüber dem Halbjahr 2022 mit CHF 6.3 Mio. entspricht. Dies erklärt sich hauptsächlich durch gestiegene Finanzierungskosten der verzinslichen Verbindlichkeiten. Die Finanzierungskosten wurden in der Berichtsperiode mit durchschnittlich 1.56 % verzinst. Der Anstieg gegenüber der Vorperiode ist auf die Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank SNB im Jahr 2022 und 2023 zurückzuführen.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden keine realisierten Kapitalgewinne erzielt, gegenüber von CHF 0.1 Mio. in der Vergleichsperiode. Unter der Position nicht realisierte Kapitalverluste wurden die Marktwertanpassungen von CHF 6.8 Mio. als Abwertung auf dem Portfolio erfasst, während im Halbjahr 2022 Aufwertungen auf dem Portfolio von CHF 2.9 Mio. verbucht wurden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1 184 060	2 485 668
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	750 031 000	756 152 000
Total Grundstücke		750 031 000	756 152 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 150 451	3 348 009
Sonstige Vermögenswerte		13 552 578	12 579 931
Gesamtfondsvermögen		767 918 089	774 565 608
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-202 857 500	-189 800 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-20 436 163	-18 268 198
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-223 293 663	-208 068 198
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-27 500 000	-27 500 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-750 000	-6 325 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		-28 250 000	-33 825 000
Total Verbindlichkeiten		-251 543 663	-241 893 198
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		516 374 426	532 672 409
Geschätzte Liquidationssteuern		-24 861 512	-23 716 884
Nettofondsvermögen		491 512 914	508 955 525
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		113.18	117.19
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		508 955 525	503 944 221
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-3 734 852	-4 212 565
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-19 499 401	-18 804 545
Gesamterfolg		5 791 642	28 028 415
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		491 512 914	508 955 525

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Negativzinsen		-	-672
Mietzinseinnahmen		21 334 839	21 196 778
Baurechtszinseinnahmen		56 694	56 694
Sonstige Erträge		272 747	168 893
Total Erträge		21 664 280	21 421 693
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 723 515	-351 929
Sonstige Passivzinsen		-193	-
Baurechtszinsen		-119 043	-120 333
Unterhalt und Reparaturen		-844 681	-679 101
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-921 326	-850 059
Verwaltungsaufwand		-214 601	-358 317
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-235 452	-231 485
Gewinn- und Kapitalsteuer		-104 340	-99 209
Schätzungs- und Prüfaufwand		-93 958	-115 015
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-2 697 193	-2 705 418
die Depotbank	11	-124 390	-123 680
die Immobilienverwaltung	11	-587 118	-557 106
den Market Maker	11	-25 000	-25 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-166 566	-112 506
Total Aufwand		-7 857 376	-6 329 156
Erfolg			
Nettoertrag		13 806 904	15 092 537
Realisierte Kapitalgewinne		-	73 189
Realisierter Erfolg		13 806 904	15 165 726
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne		-6 870 634	2 887 774
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 144 628	-2 329 805
Gesamterfolg		5 791 642	15 723 694

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, Industriestrasse 23	AE	22 450	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arbon, St. Gallerstrasse 15	AE	9 908	7 460	1993		01.11.2018
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, Täferenstrasse 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	9 519	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	AE	6 616	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	AE	12 206	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	AEBR	24 388	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	12 788	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	12 126	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	7 232	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	28 880 000	824 011	-37 427	-4.54	786 584	5.70	95.5
26 268 389	26 680 000	743 816	-7 756	-1.04	736 059	5.58	98.0
40 679 676	35 410 000	1 297 485	-15 766	-1.22	1 281 719	7.11	98.9
13 924 269	12 400 000	518 970	-	-	518 970	8.37	100.0
23 135 312	23 410 000	590 948	-1 560	-0.26	589 388	5.04	99.9
18 628 824	18 410 000	629 094	-207 033	-32.91	422 060	6.81	99.5
14 709 171	15 500 000	447 504	-24 627	-5.50	422 876	5.77	99.5
9 910 780	10 400 000	366 413	-2 221	-0.61	364 192	7.05	100.0
18 656 592	17 550 000	556 719	-220 591	-39.62	336 128	6.37	62.0
36 386 428	36 750 000	1 081 557	-40 829	-3.77	1 040 728	5.89	98.2
13 333 054	13 590 000	391 759	-	-	391 759	5.77	100.0
4 276 630	5 490 000	147 174	-	-	147 174	5.43	100.0
32 641 653	35 170 000	1 079 388	-144 929	-13.43	934 459	6.18	86.7
13 012 403	14 310 000	447 191	495	0.11	447 686	6.29	100.0
13 183 682	12 270 000	510 936	-86 887	-17.01	424 048	8.31	99.3
44 131 174	49 140 000	1 870 561	-61 661	-3.30	1 808 900	7.52	100.0
28 220 004	27 510 000	842 825	-	-	842 825	6.13	100.0
24 192 733	27 560 000	843 356	-11 360	-1.35	831 996	6.19	98.7
26 054 059	27 050 000	661 619	-13 273	-2.01	648 346	5.00	96.7
13 839 842	10 310 000	621 319	-168 203	-27.07	453 115	11.57	80.7
13 269 600	14 380 000	362 808	-18 665	-5.14	344 144	5.06	95.6
19 034 724	16 990 000	637 785	-22 690	-3.56	615 096	7.87	94.9
33 212 627	26 020 000	863 985	-237 957	-27.54	626 028	6.85	73.4
4 578 802	4 345 000	179 302	-	-	179 302	8.26	100.0
16 465 899	15 100 000	418 956	-174 529	-41.66	244 427	5.56	65.7
30 676 489	40 210 000	1 079 363	-49 806	-4.61	1 029 557	5.36	95.8
17 040 842	17 420 000	508 220	-	-	508 220	5.83	100.0
13 965 487	14 170 000	372 024	-	-	372 024	5.32	100.0
28 877 645	31 250 000	715 000	-	-	715 000	4.58	99.8

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²	in m ²			
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	4 002	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	9 001	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	AE	7 161	5 101	1993, 1995		01.10.2017
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		307 994	307 321			
davon Alleineigentum im Baurecht		35 815	26 836			
davon im Stockwerkeigentum		24 529	25 930			
Zwischentotal		307 994	307 321			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal der Grundstücke		307 994	307 321			

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

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

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 Grundstückfläche 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 30.06.2023 regulatorisch 34 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzinsaus- fälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
31 692 957	31 140 000	930 445	-	-	930 445	5.98	100.0
8 825 893	9 216 000	214 000	-15 512	-7.25	198 487	4.64	100.0
8 984 546	10 100 000	294 049	-7 359	-2.50	286 691	5.85	100.0
17 662 182	20 220 000	414 309	-	-	414 309	4.10	100.0
30 268 076	40 070 000	1 027 484	-3 129	-0.30	1 024 356	5.16	99.8
11 625 484	11 610 000	358 873	-28 513	-7.95	330 360	6.28	93.8
729 550 912	750 031 000	22 849 248	-1 601 788	-7.01	21 247 460	6.04	95.2
86 275 446	89 050 000	3 232 356	-61 661	-1.91	3 170 695		
92 312 778	86 880 000	2 482 966	-255 011	-10.27	2 227 955		
729 550 912	750 031 000	22 849 248	-1 601 788	-7.01	21 247 460		
					144 073		
729 550 912	750 031 000				21 391 533		

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	3 227 499	3 150 451

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2023	31.12.2022
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	3 150 451	3 348 009
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	750 031 000	756 152 000
Total Anlagen	753 181 451	759 500 009

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

Per 30. Juni bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 1.1 Mio.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 30. Juni 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	6.3
Total	6.3

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
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	2.31%	30 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.39%	22 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	20 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	17 500 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.39%	12 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.39%	12 500 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	12 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	10 300 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	5 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	3 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	3 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	2 900 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.19%	1 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Festvorschuss	2.17%	8 000 000	26.06.2023	25.08.2023
Festvorschuss	2.16%	31 800 000	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21%	6 057 500	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.56%	3 000 000	30.06.2023	31.07.2023
Total		230 357 500		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	1.74%	31 800 000	24.03.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.05%	30 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.07%	22 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	20 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	17 500 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.14%	12 600 000	27.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.07%	12 500 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	12 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	10 300 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.36%	9 000 000	01.06.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.96%	6 150 000	01.06.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	3 800 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	3 800 000	26.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	1 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.89%	8 000 000	26.04.2023	25.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.28%	9 000 000	01.05.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.92%	6 150 000	26.04.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.26%	9 000 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.70%	12 600 000	01.04.2023	26.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	3 300 000	01.04.2023	25.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.58%	30 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.60%	22 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	20 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	17 500 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.27%	12 600 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.60%	12 500 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	12 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	10 300 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.89%	9 000 000	01.03.2023	31.03.2023

Anhang

Geldmarkt-Hypothek	1.43%	3 800 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	3 300 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	1 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Festvorschuss	1.41%	31 800 000	23.12.2022	23.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.80%	10 000 000	01.02.2023	28.02.2023
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

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 10. Mai 2023 wurde der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen von 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Der neue Satz gilt für allfällige zukünftige Kündigungen.

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
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
		2023	2022	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	–	–	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	3.00%	3.00%	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 25 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.75%	2.71%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde 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 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 79.3 %. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 3.7 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 19.5 Mio. Das Ex-Datum war der 26. April 2023. Die Ausschüttung erfolgte am 28. April 2023.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
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 31.12.2022 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	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	136 583 122	125 170 796	11 412 326
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 752 217	3 752 217	-
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.



TOWER 1

Rigiblick

Turmstrasse, Steinhausen

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 17. Juli 2023

Helvetica Swiss Commercial Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2023

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118583.2300

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 30. Juni 2023 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 2023 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2023 wurden die Werte der insgesamt 35 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 750'031'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.80% und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.09% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.47% respektive nominal 4.76%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 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. Juli 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 April 2023.
- 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 1.25 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.

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	Michael Knoflach, Head Finance Dominik Fischer, Head Investment Management (ab 01.07.2023)
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

Änderung Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 5. Mai 2023 genehmigt und sind per 10. Mai 2023 in Kraft getreten.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der ausdrücklichen Umschreibung, dass miteinander verbundene Immobilienfonds der Fondsleitung gemeinsame Investitionen in Immobilien-Anlagen (Miteigentum an Grundstücken und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften) tätigen dürfen. Damit zusammenhängende Transaktionen zwischen den verbundenen Immobilienfonds gelten nicht als Immobiliengeschäfte mit oder unter nahestehenden Personen und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig. Des Weiteren wurde eine Erhöhung der Rücknahmekommission auf maximal 5% festgelegt.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 14. März 2023:

§ 3 Die Fondsleitung

§ 3 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

«Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig.»

§ 4 Die Depotbank

§ 4 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

«Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen

im Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig.»

§ 8 Anlagepolitik

§ 8 Ziff. 2 wird wie folgt ergänzt (*kursiv*):

«Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken; Miteigentum ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Namentlich zulässig ist Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds. Als verbundene Immobilienfonds gelten Immobilienfonds, die von derselben Fondsleitung verwaltet werden;

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum/zu den Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

b. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte;

c. Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Zulässig sind auch gemeinsame Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften entsprechend der vorstehenden Definition mit verbundenen Immobilienfonds;»

Es wird eine neue Ziff. 3 in § 8 eingefügt. Der neue Absatz lautet wie folgt (*kursiv*):

«Im Rahmen des Erwerbs von Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds gemäss den vorstehenden Ziff. 2 lit. a) und c) (verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen) darf die maximale Investition in verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.»

Die nachfolgende Reihenfolge der Ziffern von § 8 verschiebt sich entsprechend um eine Zahl durch die Einfügung der neuen Ziff. 3.

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

§ 15 Ziff. 4 wird um eine lit. g ergänzt. Litera g lautet wie folgt (*kursiv*):

«g. *Investitionen in verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen bis insgesamt höchstens 50%.*»

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 2 wird der maximale Prozentsatz der Rücknahmekommission auf 5% angepasst.

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand und Unterschriftenseite

In Ziff. 4 von § 28, im letzten Absatz von § 28 und auf der Unterschriftenseite 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. In einer weiteren Rechtsstreitigkeit fordert der Fonds als Kläger Schadenersatz aufgrund unerledigter Brandschutzmängel gegenüber der 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.