

Halbjahresbericht 2018

Helvetica Swiss Commercial (HSC)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

30. Juni 2018



Bestandsportfolio mit

13 Liegenschaften

Total vermietbare Fläche

105.536 m²

Marktwert Bestandsportfolio

264 Millionen

Restlaufzeit Mietverträge

3.3 Jahre

Vermietungsstand

95.8%

Brutto-Ist-Rendite

6.1%

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	4
Kennzahlen	5
Finanzielle Kennzahlen	6
Highlights des ersten Halbjahres	8
Portrait des HSC Fonds	9
Verwaltung, Organe und Dritte	12
Portrait der Fondsleitung	13
Bericht der Fondsleitung	14
Das Investment Management	15
Das Asset Management	16
Immobilienbestand	21
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Anhang	26
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes	30
Weitere Informationen an die Anleger	31



VORWORT

Immer zum Nutzen des Anlegers!

Geschätzte Anlegerinnen, Geschätzte Anleger,

Die Anforderungen und Bedürfnisse unsere Kunden haben bei uns oberste Priorität. Wir sind daher in alle wertrelevanten Prozesse involviert und arbeiten in allen Belangen «hands-on», sei es beim Investitionsprozess, im Asset Management oder der Bewirtschaftung. Wir sind überzeugt, dass wir im direkten Kontakt mit den Eigentümern in der Akquisition und der engagierten Zusammenarbeit mit unseren Kunden im Asset Management und der Bewirtschaftung optimale Resultate erreichen. Mit diesem Fokus haben wir beispielsweise für eine Liegenschaft in Zürich im Zuge eines Re-Brandings das Konzept «Max 6» erarbeitet und lancieren für die neuerworbene Liegenschaft in Rothenburg zusammen mit den Mietern ein publikumswirksames Jubiläumsfest sowie ein Kommunikationskonzept mit einem neuen Marktauftritt «Buy the Way». Um das weitere Wachstum des HSC Fonds zu unterstützen, haben wir Ende des zweiten Quartals eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Diese erneut erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung ist für mich wieder ein Beweis für die Attraktivität des kommerziellen Schweizer Immobilienmarkts und des HSC Fonds. Damit flossen dem Fonds per Ende Juni 2018 mittels einer Neuausgabe von neuen Anteilen Netto rund CHF 100 Millionen zu. Erneut war das Interesse der Anleger so gross, dass die Kapitalerhöhung überzeichnet wurde. Neben den Zeichnungen von bestehenden Anlegern konnten auch neue Anleger bedient und in den Investorenkreis aufgenommen werden.

Die dem Fonds aus der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel konnten bereits im Juli angelegt und weitere, hochwertige Immobilien für gesamthaft rund CHF 108 Millionen erworben werden. Wir sind stolz darauf, nach mehrmonatigen und intensiven Verhandlungen den Erwerb des Portfolios bereits wenige Tage nach der Kapitalerhöhung abgeschlossen und damit mit Stichtag zum ersten Juli 2018 eine weitere attraktive Anlage für den HSC Fonds erworben zu haben, die im dritten Quartal ertragswirksam werden wird. Die Objekte befinden sich in der Westschweiz und der Region Basel sowie der Innerschweiz und im Tessin. Mit diesen Akquisitionen bestätigen wir die für den HSC festgelegte Anlagestrategie, den Schwerpunkt auf kommerzielle Liegenschaften in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz zu legen, die nachhaltige Erträge erwirtschaften. Bereits 2016 haben wir die Kotierung des HSC Fonds für Mitte 2019 in Aussicht gestellt. Nun sind wir diesem Ziel einen grossen Schritt nähergekommen. Dies ist für mich sehr erfreulich.

Somit können wir die Wachstumsstrategie fortsetzen und uns auf den weiteren Aufbau des HSC Fonds sowie die Kotierung Mitte 2019 konzentrieren. Wie bisher legen wir bei den Ankäufen grösstes Gewicht auf den Erwerb von hochwertigen Liegenschaften mit nachhaltigen Einnahmen und Ausschüttungspotential an guten Lagen. So können wir sicherstellen, dass sich die ansprechende Wertentwicklung des HSC Fonds weiter fortsetzt und wir auch inskünftig attraktive und stabile Erträge liefern können.

Ihre Unterstützung bei den erfolgreichen Kapitalerhöhungen zeigt, dass Sie, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, unsere Wertvorstellungen teilen und uns das notwendige Vertrauen entgegenbringen. Danke!

Ihr

Hans R. Holdener

KENNZAHLEN

Highlights¹

INVENTARWERT PRO ANTEIL	GESAMTFONDS VERMÖGEN	NETTOFONDS VERMÖGEN
107.3	373 Mio.	298 Mio.
ANLAGE RENDITE	FREMDKAPITAL QUOTE	SOLL MIETERTRÄGE
3.1%	20.1%	16.9 Mio.
MIETFLÄCHE	BESTANDS PORTFOLIO	MIETE PRO m²
105.536 m ²	264 Mio.	CHF 149
RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE	VERMIETUNGS STAND	BRUTTO IST- RENDITE
3.3 Jahre	95.8%	6.1%

¹ Die ausgewiesene Anlagerendite von 3.1% bezieht sich auf den Berichtszeitraum.

FINANZIELLE KENNZAHLEN

ECKDATEN		30.06.2017	30.06.2018
Valorennummer		33550793	33550793
Erstliberierung		9. Dezember 2016	9. Dezember 2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	1'235'300	1'544'125
Anteile im Umlauf	Anzahl	1'235'300	2'779'425
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	-	-
Inventarwert pro Anteil	CHF	104.17	107.33
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%	4.3	4.2

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	140'309'841	264'060'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	181'404'943	373'215'448
Fremdfinanzierungsquote	%	32.0	22.7
Fremdkapitalquote	%	29.1	20.1
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.5	3.4
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	1.0	0.8
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	128'686'047	298'308'332

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	6'314'907 ²	6'874'613
Nettoerfolg	CHF	5'437'968 ²	7'421'065
Mietzinsausfallquote	%	9.0	7.9
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre	3.3	3.3
Unterhalt und Reparaturen	CHF	274'281	121'350
Betriebsgewinnmarge	%	66.8	77.6

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttung	CHF	-	4'323'550
Ausschüttungsrendite	%	-	3.3
Ausschüttungsquote	%	-	70.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.2	3.1
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.3	2.7
Performance	%	-	-
Anlagerendite	%	4.2	3.1
Agio/Disagio	%	-	-
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ³	%	1.10	0.82
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ⁴	%	1.55	1.11

² In der Erfolgsrechnung der Fonds-Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017, werden die Erträge und Aufwände aus den beiden gekauften Gesellschaften mit den Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen, für den Zeitraum 01.01.2016 bis 30.06.2017 konsolidiert. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien durch den Fonds betrifft hingegen nur den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 30.06.2017. Nach der Elimination der entsprechenden Sondereffekte, entspricht der Nettoerfolg CHF 2.9 Millionen anstatt der ausgewiesenen CHF 5.4 Millionen.

³ Der TER_{REF} GAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt.

⁴ Der TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt.



HSC
Kotierung in
Sicht.

KAPITALERHÖHUNG
HELVETICA SWISS COMMERCIAL FONDS
ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN
04. JUNI BIS 19. JUNI 2018



Dass unser Helvetica Swiss Commercial Fonds so gut gestartet ist, kommt nicht von ungefähr. Wir von Helvetica Property sind überzeugt, dass unsere professionelle Expertise und Weitsicht die Basis dafür legt. Der Rest ist fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.

Immer zum Nutzen unserer Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



HIGHLIGHTS DES ERSTEN HALBJAHRES

1. Quartal

- Am 5. Januar erfolgte die erste Ausschüttung des Fonds von CHF 3.50 pro Anteil an die Investoren. Die Ausschüttungsquote betrug 70.3% bei einer Ausschüttungsrendite von 3.3%.
- Die Kapitalerhöhung im Dezember 2017 wurde mit der Liberierung von rund CHF 65 Millionen am 10. Januar erfolgreich abgeschlossen.
- Kauf einer Liegenschaft in Rothenburg im Kanton Luzern mit einer Brutto-IST-Rendite von rund 7.5% und einem Volumen von CHF 18.6 Millionen. Das im Jahr 2013 erstellte Objekt verfügt über moderne Mietflächen im Retail- und Sportbereich und ist mit langjährigen Mietverträgen an eine solide Mieterschaft vermietet.
- Beurkundung einer voll vermieteten Liegenschaft in Schindellegi im Kanton Schwyz mit einer Brutto-IST-Rendite von 6.25%, einem Anlagevolumen von rund CHF 32 Millionen und jährlichen Mietzinseinnahmen von rund CHF 2 Millionen.
- Die Vermietungsquote des Portfolios konnte von 95.3% per Ende 2017 auf 96.6% erhöht werden.
- In der Liegenschaft Max-Högger-Strasse 6 in Zürich konnte bereits zwei Monate nach Auszug des Vormieters eine Bürofläche von 1.000 Quadratmetern wieder vermietet werden. Damit ist die Liegenschaft zehn Monate nach dem Kauf vollvermietet.
- In Münchwilen wurden Gewerbeflächen von rund 1.000 Quadratmetern kurzfristig vermietet. Der Vermietungsstand verbesserte sich damit von 80.1% per Ende 2017 auf 88.1%.
- Kurz nach Übernahme der Liegenschaft in Cham konnten 309 Quadratmeter vermietet werden.
- In Dietikon konnten 367 Quadratmeter vermietet werden, somit beträgt der Vermietungsstand über 94%.
- Mit dem Mieter Möbel Märki in Dietikon konnte eine Mietvertragsverlängerung bis 2025 abgeschlossen werden.
- In Steinhausen wurde ein Mietvertrag für rund 580 Quadratmeter bis Ende 2020 verlängert.
- Im Hinblick auf die geplante Kotierung wurde der Fonds im ersten Quartal durch die FINMA als Publikumsfonds zugelassen.

2. Quartal

- Die Vermietungsquote des Portfolios hat sich leicht von 96.6% auf 95.8% reduziert.
- Der Kauf der Liegenschaft in Schindellegi mit einem Anlagevolumen von rund CHF 32 Millionen wurde vollzogen, die Immobilie wurde übernommen, per 1. Juli 2018 erfolgt ein Wechsel der Verwaltung.
- Die Mietflächen von rund 1.000 Quadratmeter des neuen Mieters im Attikageschoss der Liegenschaft Max Högger-Strasse 6 in Zürich werden vollständig umgebaut, der Bezug ist im Herbst geplant.
- Für die neu erworbene Liegenschaft in Rothenburg wird ein umfassendes Re-Branding vorbereitet. Dabei soll das vom Asset Management entwickelte Konzept «Buy The Way» eingeführt und ein gemeinsames Kommunikationskonzept aller Mieter lanciert werden. Die leerstehende Fläche konnte bereits temporär als «Pop-up» Fläche vermietet werden.
- In Dietikon konnten weitere Kleinflächen vermietet werden
- Erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Netto Emissionserlös beträgt rund CHF 100 Millionen. Dieser wird für den weiteren Ausbau des hochwertigen Immobilienportfolios verwendet.

PORTRAIT DES HSC FONDS

Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds, der sämtlichen Anlegern offen steht. Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, die an einer steten Ausschüttung interessiert sind und zugleich Wertstabilität suchen. Das Fondsvermögen wird in Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz angelegt. Kern der Investments sind Immobilien, die nebst der attraktiven operativen Rendite potenziell unterbewertet sind. Die Fondsleitung verfolgt ein aktives Hands-on-Management, um zusätzlich zur bestehenden operativen Rendite verborgenes Potenzial der Objekte durch Revitalisierung, Sanierungen, Reduktion von Leerständen und Verlängerung von Mietverträgen auszuschöpfen und den Wert langfristig zu steigern. Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Objektgrössen und Mietermix breit diversifiziertes Portfolio.

Anlagestrategie

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

Vorzüge der Strategie

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

Anlageargumente

- Bankenunabhängiger Asset Manager, der nur seinen Investoren verpflichtet ist, mit dem Ziel eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften
- Sachwertinvestition in Schweizer Immobilien
- Klare Anlagerichtlinien und ein erfahrenes Team gewährleisten die sorgfältige Anlage des neuen Kapitals
- Professionelle Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien für dauerhaften Werterhalt
- Attraktive Rendite und stabile Ausschüttungsrendite
- Einstieg im Rahmen Kapitalerhöhung zum NAV möglich, keine Prämie im Gegensatz zu kotierten Fonds
- Börsengang bis Mitte 2019 geplant



**BUY
THE
WAY**

SHOPS

Grüezi


WALJE


P


2.1m


20


LPG

WALIGEN SHOPPING

LOGO-UMSETZUNG



SHOPS



VERWALTUNG, ORGANE UND DRITTE

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

Geschäftsführung der Fondsleitung

Hans R. Holdener, CEO und Managing Partner

Marcel Hug, CFO, Head Corporate Services

Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management

Hans-Peter Wasser, Head Asset Management

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Dr. Hans U. Keller, Präsident

Peter E. Bodmer, Vize-Präsident

Thomas Huber, Mitglied

Herbert Kahlich, Mitglied

Hans R. Holdener, Mitglied

Asset Manager

Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

Depotbank und Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, 1001 Lausanne

Ausserbörslicher Handel

Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Hauptvertriebsträger

Vontobel Asset Management AG, Gotthardstrasse 43, 8002 Zürich

Schätzungsexperten

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

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

Immobilienverwaltung

Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

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

Regimo Zug AG, Baarerstrasse 137, 6302 Zug

Eiko Verwaltungs AG, Schuppisstrasse 7, 9016 St.Gallen

PORTRAIT DER FONDSLEITUNG

Helvetica Property Investors AG ist die Fondsleitung des HSC Immobilienfonds, eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich. Die Gesellschaft baut Portfolios auf, führt direkte und indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz und verwaltet diese im Auftrag von Kunden. Die Firma deckt die gesamte Palette im Bereich Immobilienanlagen ab, darunter Anlagestrategien, Auswahl von Anlageobjekten, Strukturierung von Transaktionen, Übernahmen, Finanzierungen, Portfolioverwaltung und Verkäufe. Für den Fonds Helvetica Swiss Commercial hat sie die Fondsleitung inne und fungiert als Asset-Manager. Helvetica Property Investors AG ist eine Tochtergesellschaft der Helvetica Property Group AG.

Firmenphilosophie

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

Leitbild

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

Werte

Ehrlichkeit und Verantwortung

Integrität und Leidenschaft

Transparenz und Langfristigkeit

Unabhängig und ambitiös

Soziale Medien

Die Sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns oder den HSC Fonds auf LinkedIn folgen. Wir veröffentlichen regelmässig interessante Fachartikel zum Thema Immobilien, spannende Nachrichten aus unserem Unternehmen und manchmal auch persönliche Geschichten. Wir veröffentlichen Artikel, die uns gefallen und uns etwas bedeuten. Manchmal sind diese umstritten, manchmal nicht - aber auf jeden Fall immer offen und ehrlich. Unser Ziel ist es, bis Ende 2018 über 10.000 Follower bei LinkedIn zu haben. Wir bedanken uns bei Ihnen für die Unterstützung.



BERICHT DER FONDSLEITUNG

Das Fonds-Management

Die Fondsleitung konnte in der Berichtsperiode zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen durchführen. Diese stiessen bei den Anlegern auf grosses Interesse und waren deutlich überzeichnet. Dem HSC Fonds flossen im Januar 2018 neue Mittel in der Höhe von knapp CHF 65 Millionen sowie Ende Juni weitere CHF 100 Millionen zu.

Per 31.12.2017 lag der Inventarwert bei CHF 107.57. Im Januar 2018 wurden CHF 3.50 pro Anteil ausgeschüttet (Ausschüttungsquote von 70.3%). Per 30. Juni liegt der Inventarwert bereits wieder bei CHF 107.33, was einer Eigenkapitalrendite in der Berichtsperiode von 3.1% (Vorperiode 4.2%) entspricht. Im Berichtszeitraum konnten der TER_{REF} GAV von 1.10% auf 0.82% sowie der TER_{REF} NAV von 1.55% auf 1.11% gegenüber der Vorperiode gesenkt werden. Der Fonds schliesst das erste Semester mit einem Nettoerfolg von CHF 7.4 Millionen ab (Vorperiode CHF 2.9 Millionen, siehe Fussnote 6, Seite 25). Dies entspricht einer Steigerung von CHF 4.5 Millionen gegenüber der Vorperiode. Neben höheren Erträgen trugen auch tiefere Aufwände zu diesem Ergebnis bei. Die Betriebsgewinnmarge konnte von 66.8% auf 77.6% gesteigert werden. Nebst dem ausgewiesenen Aufwand für Unterhalt und Reparaturen von CHF 0.1 Millionen wurden rund CHF 0.6 Millionen im Zusammenhang mit den Investitionen für den 5. Stock in der Liegenschaft Max Högger-Strasse 6 in Zürich-Altstetten aktiviert.

Das Gesamtfondsvermögen betrug per Ende Juni CHF 373.2 Millionen (Vorperiode CHF 181.4 Millionen) und war mit CHF 264.1 Millionen (Vorperiode CHF 140.3 Millionen) in Geschäftsliegenschaften angelegt. CHF 106.5 Millionen (Vorperiode CHF 40 Millionen) werden per Stichtag in flüssigen Mitteln gehalten. Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 69.4 Millionen (Vorperiode CHF 49.5 Millionen) betrug das Nettofondsvermögen CHF 298.3 Millionen (Vorperiode CHF 128.7 Millionen). Es ist in 13 Liegenschaften investiert (Vorperiode 6 Liegenschaften).

Ausblick

- Die Wachstumsstrategie des Fonds wird fortgesetzt. Der Fokus liegt weiter auf Ausbau und Diversifikation des Liegenschaftsportfolios sowie der geplanten Kotierung des Fonds spätestens Mitte 2019.
- Nach Abschluss der Berichtsperiode konnte im Juli 2018 ein Portfolio von Liegenschaften im Wert von rund CHF 108 Millionen erworben werden. Die Eigentumsübertragung ist auf den ersten Juli 2018 erfolgt.
- Zum weiteren Aufbau des Fondsportfolios werden ständig geeignete Liegenschaften gesichtet. Dabei fokussiert sich die Fondsleitung auf strategiekonforme Liegenschaften mit stabilen Erträgen an wirtschaftsaktiven Standorten.
- Aufgrund der bestehenden Pipeline attraktiver Liegenschaften ist die Fondsleitung überzeugt, dass Fondsportfolio auch in Zukunft qualitativ hochstehend weiter zu entwickeln.
- Vorgängig zur geplanten Kotierung des Fonds bis spätestens Mitte 2019 werden noch weitere Kapitalerhöhungen erfolgen.
- In verschiedenen Regionen kann eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen festgestellt werden. Aktuell führen wir Mietverhandlungen für die Liegenschaften in Baden und Cham.
- Im Sinn des "hands-on"-Ansatzes steht unser Asset Management mit wichtigen Kunden in direktem Kontakt, um dringende Kundenanliegen zu evaluieren und Zusatzvermietungen sowie Vertragsverlängerungen zu erzielen.
- Für die neu erworbenen Liegenschaften werden Vermarktungskonzepte erstellt, um Leerstände abzubauen und Mehrwerte zu schaffen.
- Portfolioübergreifend rechnen wir mit einem leichten Rückgang der Vermietungsquote aufgrund der Rückgabe einer temporär vermieteten Fläche in der Liegenschaft Münchwilen sowie geringen Leerständen aus den im Juli erworbenen Liegenschaften.

- Für das laufende Geschäftsjahr ist beabsichtigt, durch die Erhöhung der Ausschüttungsquote eine Dividende von mindestens 4% auszuschütten.

Kotierung in Sicht

- Dank der erfolgreichen Ankäufe und Entwicklung des Liegenschaftsportfolios wird die Wachstumsstrategie des HSC Immobilienfonds fortgesetzt. Zur Wahrnehmung von Anlagemöglichkeiten und Durchführung weiterer Ankäufe, plant die Fondsleitung weitere Kapitalerhöhungen zur Entwicklung des Fonds. Der Fokus liegt auf dem weiteren Portfolioausbau und Diversifikation, sowie auf der geplanten Kotierung spätestens Mitte 2019. Im Hinblick darauf, wurde der Fonds soeben im ersten Quartal 2018 durch die FINMA als Publikumsfonds zugelassen und steht damit nun sämtlichen Anlegern offen. Die Kotierung wird für Investoren ein zusätzlicher interessanter Aspekt sein, da die aktuell kotierten gewerblichen Immobilienfonds hohe Prämien aufweisen.

Das Investment Management

Der Investmentfokus des HSC Fonds liegt auf kommerziellen Immobilien mit stabilen und nachhaltigen Erträgen. Geographisch konzentriert sich der Fonds auf wirtschaftsaktive Ballungsräume, in welchen Immobilien bislang erst unterproportional vom dem durch den Negativzins geprägten Anlageumfeld profitieren konnten und die Objekte somit ein gewisses Potenzial für langfristige Aufwertung aufweisen. Ein stringentes Vorgehen bei der Objektauswahl und eine konsequente Umsetzung der Investmentrichtlinien stellen sicher, dass die Auswahl der Objekte auf nachvollziehbaren und objektiven Grundlagen erfolgt. Das wichtigste Anlageziel besteht darin, marktgerechte und vor allem stabile Renditen zu erwirtschaften. Bei mindestens stabiler Wertentwicklung wird eine konstante und ansprechende Bar-Ausschüttung angestrebt.

Im Zeitraum von Januar 2018 bis Ende Juni 2018 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem ungefähren Volumen von über CHF 9.5 Milliarden zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund CHF 3.2 Milliarden genauere Prüfungen und Abklärungen getroffen, die dann selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten. Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das beurkundete Investmentvolumen schlussendlich bei einem Wert von rund CHF 62.5 Millionen. Somit wurden rund 2% aller genauer geprüften Objekte angekauft. Dies ist ein deutlicher Beleg für die bei der Fondsleitung geltende Investmentdisziplin. Seit Lancierung des HSC Fonds konnten bis Ende Juni 2018 gesamthaft 13 Liegenschaften erworben werden.

Per 19. Juni 2018 wurden dem Investment Management rund netto CHF 100 Millionen zur Verfügung gestellt. Ein grosser Anteil an Engagement und Arbeitszeit wurde im ersten und zweiten Quartal 2018 darauf verwendet, eine attraktive Objektpipeline für den Ankauf kurz nach der Kapitalerhöhung aufzubauen. Aufgrund der zum Ende der Berichtsperiode vorliegenden Informationen wird das Eigenkapital gleich zu Beginn des dritten Quartals in voller Höhe investiert sein. Weitere Einzelheiten werden im Bericht für das dritte Quartal 2018 kommuniziert.

Kauf- und Verkaufsaktivitäten

Innerhalb der Berichtsperiode wurden drei Objekte erworben – alle Angaben entsprechen der Situation zum Ankaufszeitpunkt:

- In Rothenburg im Kanton Luzern wurde im ersten Quartal 2018 eine Retailliegenschaft mit Baujahr 2013 für den Fonds erworben. Das moderne Gebäude profitiert von einer hervorragenden Visibilität und von fast 400 Parkplätzen, welche der Kundschaft zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt und direkt neben dem Möbelhaus IKEA stehen rund 5.700 Quadratmeter Mietfläche zur Verfügung. Auf diesen Flächen werden knapp CHF 1.5 Millionen Mieterträge erzielt. Gesamthaft 8 Mieter sorgen für eine gute

Diversifikation der Mieterträge, die noch über eine gemittelte Restlaufzeit von 5.8 Jahren verfügen und somit die Stabilität der Mieterträge im Fonds weiter erhöhen. Die Vermietungsquote liegt bei über 95%. Die Gestehungskosten lagen bei CHF 19.0 Millionen. Die Brutto-IST-Rendite dieses Anlageobjektes liegt bei 7.5%.

- In der Zentralschweiz wurde im steuergünstigen Schindellegi im Kanton Schwyz ein in der Region bekanntes Objekt im Stockwerkeigentum erworben. Im «Chalteboden» stehen einer grossen Anzahl von verschiedenen Mietern Flächen für Verkaufs-, Büro-, und Gewerbenutzung, sowie Lagerflächen zur Verfügung. Auf über 12.000 Quadratmeter werden jährliche Mieterträge von fast CHF 2 Millionen generiert. Die durchschnittliche Miete liegt bei CHF 156 pro Quadratmeter im Jahr. Das Objekt positioniert sich unter anderem mit der soliden Verfügbarkeit von Parkplätzen erfolgreich am Markt. Die Tankstelle mit angeschlossenem Genuss-Shop generiert eine starke Grundfrequenz. Die Gestehungskosten liegen bei knapp CHF 31.8 Millionen, so dass eine Brutto-IST-Rendite von deutlich über 6 % generiert wird. Das Objekt weist eine Vermietungsquote von 97.7% auf.
- In Glattbrugg, Zürich wurde kürzlich ein weiteres Objekt in unmittelbarer Nähe des boomenden Zürcher Flughafens erworben. Die Gestehungskosten lagen bei CHF 13.0 Millionen. An der Europastrasse stehen über 6.500 Quadratmeter Mietfläche an bester Lage zur Verfügung, die für den Fonds insgesamt CHF 0.74 Millionen an Mieterträgen generieren. Rund 50% der vermietbaren Fläche sind Lager- und Gewerbe-, der Rest sind Büroflächen. Der durchschnittliche Mietzins von CHF 121 pro Quadratmeter im Jahr sorgt dafür, dass die Flächen nicht mit den anderen in der Region zur Verfügung stehenden, mehrheitlich Büro-, Flächen konkurrenzieren. Die Liegenschaft weist einen Vermietungsstand von fast 85% auf und verfügt über herausragende Anbindung an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz. Flächen im Umfang von rund 1.000 Quadratmeter, die zurzeit im Umbau begriffen sind, werden ab dem dritten Quartal einer neuen Vermietung zugeführt werden. Die aktuelle Brutto-IST-Rendite liegt bei 5.7%.

Das Asset Management

Im Fokus des HSC Fonds stehen Objekte in wirtschaftsaktiven Ballungsräumen mit einem günstigen regionalen Marktumfeld. Zur Optimierung des Investmentprozesses arbeitet das Asset Management bereits in der Akquisitionsphase eng mit dem Investment Management zusammen. Damit können frühzeitig versteckte Potentiale evaluiert, schon im Vorfeld wirksame Massnahmen definiert, langfristige Aspekte der Bewirtschaftung und eine nachhaltige Beurteilung sichergestellt werden. Mit diesem gesamtheitlichen Akquisitionsprozess können Risiken besser erkannt werden.

Noch vor Abschluss des Kaufs wird pro Liegenschaft die optimale Struktur für die Bewirtschaftung definiert. Im Sinn der Hands-on-Haltung des Asset Managements erfolgt die Bewirtschaftung neuer Immobilien nach Möglichkeit direkt durch die Fondsleitung oder es wird in Zusammenarbeit mit externen, regional verankerten Bewirtschaftungsunternehmen eine möglichst kostengünstige und effiziente Betreuung gewährleistet.

Nach dem Kauf der Liegenschaften werden die im Rahmen der Due Diligence erstellten Businesspläne verfeinert sowie detaillierte Objekt- und Unterhaltspläne erstellt. Im Sinn der Hands-on-Philosophie steht das Asset Management mit den wichtigsten Mietern in direktem Kontakt um permanent deren Kundenbedürfnisse zu überprüfen.

Dietikon, Zürich

Das regional bestens bekannte «Pestalozzihaus» bildet das Eingangstor des Entwicklungsgebietes Silbern in Dietikon. Das Mietverhältnis mit dem langjährigen Grossmieter Möbel Märki konnte vorzeitig bis 2025 verlängert

werden. In den Bürogeschossen konnten diverse Kleinflächen vermietet werden, so dass die Vermietungsquote im Vergleich mit dem Vorjahr von 91.2% auf 95.8% verbessert werden konnte. Für eine neu vermietete Fläche im ersten Obergeschoss läuft das Bewilligungsverfahren für die Umbauarbeiten. Mit einem Neuanstrich der Waschbetonfassadenelemente konnte mit geringen Mitteln eine markante Verbesserung des Erscheinungsbildes der Liegenschaft erzielt werden.

Münchwilen, Thurgau

Die Vermarktung der freien Flächen erfolgt unter Führung des Asset Managements in Zusammenarbeit mit dem regional führenden Immobilienunternehmen. Die umfassenden Marketingmassnahmen führten zu konkreten Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten für Büro- Lager- und Gewerbeflächen. In der ersten Jahreshälfte konnten rund 1.000 Quadratmeter kurzfristig vermietet und die Vermietungsquote auf 88.8% erhöht werden. Nach der Beendigung dieser Zwischenvermietung wird die Vermietungsquote kurzfristig wieder sinken.

Steinhausen, Zug

Die markante und weitherum bekannte Liegenschaft «4 Towers» ist dank der unmittelbar vor dem Gebäudekomplex liegenden Bahn- und Bushaltestellen sowie der an der Liegenschaft vorbeiführenden Autobahn optimal erschlossen. Sie ist in hervorragendem Zustand und voll vermietet. Das Asset Management betreut diese Immobilie mit einem kosteneffizienten Hands-on-Management direkt und konnte im ersten Halbjahr 2018 den Mietvertrag für eine Fläche von 580 Quadratmetern bis 2020 verlängern.

St. Gallen, St. Gallen

Die Liegenschaft ist voll vermietet und umfasst verschiedenste Nutzung wie Büros, Gewerbeflächen sowie Freizeit- und Sportangebote. Sie wird in enger Zusammenarbeit mit dem Hauptmieter bewirtschaftet. Für eine Fläche von 521 Quadratmetern wurden erfolgreich Verhandlungen für einen langfristigen Vertrag bis 31. Juli 2028 für ein Kleinlagerkonzept abgeschlossen und das Baubewilligungsverfahren initiiert.

Wallisellen, Zürich

Das vielseitig nutzbare Gebäude wird aktuell von einem Hauptmieter für Gewerbe und Logistik sowie die dazu notwendigen Büros gemietet. Es ist in einem einwandfreien Zustand und wird in enger Zusammenarbeit zwischen dem Mieter und dem Asset Management kostengünstig bewirtschaftet.

Zürich Altstetten, Zürich

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Altstetten, der Tramendhaltestelle sowie der Autobahn. Dank der hervorragenden Lage sowie zahlreichen Parkplätzen ist sie optimal erreichbar. Nach der Schaffung eines neuen Gebäudebranding als «MAX6» und einer umfassenden Neugestaltung des gesamten Eingangsbereichs innen und aussen wurden umfangreiche Marketingaktivitäten für eine zu Anfang des Jahres freiwerdenden Fläche von 1.000 Quadratmeter im Attikageschoss lanciert. Die Mietverhandlungen mit einem globalen Generalunternehmen für Markeninszenierungen konnten bereits im ersten Quartal 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Zur Zeit erfolgt der Gesamtumbau dieser Flächen, die Eröffnung ist im Herbst 2018 geplant.



Goldach, St. Gallen

Die aus drei Gebäudeteilen bestehende Liegenschaft wird grösstenteils als Lager und als Gewerbefläche genutzt. Aufgrund der aktuellen Vermietung zu sehr günstigen Ansätzen sowie des längerfristig geplanten, unmittelbar am Grundstück vorbeiführenden Autobahnzubringers, ist die Realisierung von verstecktem Potenzial möglich. Dank der Unterteilung einer bisherigen Allgemeinfläche konnte eine zusätzliche Lagerfläche geschaffen und vermietet werden. Zudem konnte ein Mietvertrag für eine Kleinbürofläche abgeschlossen werden.

Zuzwil, St. Gallen

Das Geschäftshaus mit unterirdischer Einstellhalle umfasst Verkaufs-, Büro-, Gewerbe und wenige Wohnflächen. Dank der diversifizierten Nutzungsdurchmischung, der breiten Mieterstruktur und dem grossen Parkplatzangebot bietet es hohe Gewähr für eine gute Ertragsstabilität. Für die Vermietung wurde das regional führende Vermarktungsunternehmen verpflichtet und eine neue Projektwebsite erstellt, womit in Zusammenarbeit mit dem Asset Management verschiedene Interessenten für eine freie Fläche generiert werden konnten.

Baden, Aargau

Das Geschäftshaus beinhaltet auf fünf Ober- und zwei Untergeschossen vorwiegend Büroflächen und eine kleine Gewerbefläche. Die durchdachte Konzeption mit einem Innenhof sowie zwei gegenüberliegenden Erschliessungskernen an den Stirnseiten des Gebäudes ermöglicht lichtdurchflutete Büros und eine optimale Flächenunterteilbarkeit. Für eine freiwerdende Fläche im Erdgeschoss wurden die Wiedervermietung vorbereitet und der Eingangsbereich mit moderner Beleuchtung, einem attraktivem Anstrich und neuer Beschriftung umgestaltet. Mit dem Mieter Siemens konnte das Vertragsverhältnis für eine Fläche von 700 Quadratmeter bis 2025 verlängert werden.

Cham, Zug

Das Objekt ist Teil einer Gesamtüberbauung mit hervorragender Visibilität und bester Lage direkt an der Autobahnausfahrt sowie einer Bushaltestelle unmittelbar vor der Liegenschaft. Unter den Kunden befinden sich namhafte Firmen aus dem Sport- und Freizeitsektor. In den Nachbargebäuden befinden sich bekannte Mieter wie Stöckli Sport und Fressnapf sowie ein Hotel / Restaurant. Die direkte Vermarktung durch das Asset Management Team einer zu Anfang des Jahres freien Mietfläche von 310 Quadratmetern führte bereits kurz nach der Übernahme zum Abschluss eines Mietvertrages. Mit dem Mieter Golfers Paradise werden Verhandlungen für eine langfristige Verlängerung des Mietverhältnisses geführt. Für die Attikafläche sind Verhandlungen mit einem Nachmieter für den Verkauf von Italienischen Delikatessen und den Betrieb eines Bistros im Gang. Dabei soll die bis anhin nicht genutzte Terrasse als neue Mietfläche geschaffen werden.

Rothenburg, Luzern

Das neuwertige Gebäude umfasst rund 5.700 Quadratmeter Mietfläche im Erdgeschoss und ein Fitnesscenter im Obergeschoss sowie 359 Parkplätze direkt vor der Liegenschaft und im Untergeschoss. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der IKEA und ist langfristig an bestens bekannte, solide Mieter vermietet. Zur Optimierung der Besucherfrequenzen bereitet das Asset Management ein umfassendes Re-Branding vor und lanciert das eigens entwickelte Konzept «Buy The Way». Zudem wird in Zusammenarbeit mit der Mieterschaft und einem externen Unternehmen ein durchgängiges Konzept von Werbeaktivitäten erstellt. Bereits kurze Zeit nach Übernahme konnte das Asset Management eine leerstehende Fläche von rund 400 Quadratmeter temporär an ein Geschäft für Gartenmöbel vermieten. Die Liegenschaft ist damit voll vermietet.

Schindellegi, Schwyz

Das prominent an einer Hauptverkehrsachse liegende Gebäude bietet ein vielfältiges Angebot an Büro- und Gewerbeflächen sowie einem Shop, Restaurants und einer Tankstelle. Das Asset Management konnte bereits kurz nach der Übernahme die Marketingaktivitäten des Retailmieters und der Tankstelle neu koordinieren sowie zur Kostenoptimierung per 1. Juli 2018 einen Wechsel der Bewirtschaftung der Liegenschaft organisieren.

Glattbrugg, Zürich

Die neu erworbene Liegenschaft liegt unweit des Flughafens Zürich in bequemer Gehdistanz zum Bahnhof Glattbrugg und ist damit mit öffentlichen oder individuellen Verkehrsmittel hervorragend erreichbar. Dank bestens erschlossene Büro- und Gewerbeflächen, Warenliften und Rampen sowie über 60 Autoabstellplätze ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet. Im Sinn des proaktiven Asset Managements wurde die Vermarktung der leerstehenden Fläche bereits in der Akquisitionsphase lanciert, so dass bereits kurz nach der Übernahme erste Verhandlungen mit Mietinteressenten geführt werden konnten.

Vermietungsaktivitäten

Für das kommende Semester liegt der Fokus einerseits auf der raschen Integration neuer Objekte und andererseits bei den Bestandesliegenschaften auf einem aktiven Hands-on Asset Management und einer intensiven Kundenpflege. Dabei wird bildhaft jeder Stein umgedreht um verstecktes Potential aufzudecken und Mehrwert zu schaffen. Bei Leerständen liegt der Schwerpunkt auf der direkten Vermarktung durch das Asset Management oder der intensiven Zusammenarbeit mit spezialisierten, externen Unternehmen. Der Lead liegt immer beim Asset Management der Fondsleitung.

Die gute Erreichbarkeit sowie die im Vergleich mit den Grosszentren günstigen Mieten der Liegenschaften des HSC Fonds stehen im Fokus der Nachfrager. Zusammen mit dem direkten Engagement des Asset Managements konnten damit in letzter Zeit verschiedene Vermietungserfolge erzielt werden. Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios konnte im Verlaufe des Jahres 2018 von 95.3% auf 95.8% leicht gesteigert werden.

Dieser empirisch festgestellte Trend entspricht den Aussagen wichtiger Marktanalysen. Gemäss Büroflächenmarkt Schweiz 2018⁵ liegt das Entwicklungspotenzial von Büroflächen der Mittelzentren über dem Schweizer Durchschnitt und der Anteil der nicht realisierten Mieteinnahmen blieb zwischen 2013 und 2017 tiefer als in den Grosszentren und dem Rest der Schweiz.

⁵ Credit Suisse, Dezember 2017

Wir  sind ***nah*** dran.



Bei uns sind Sie keine Nummer. Die Wege sind kurz und direkt, weil wir viel Wert legen auf Kundenkontakt auf Augenhöhe. Wir von Helvetica Property Investors sind überzeugt, dass dies die Basis für jede erfolgreiche Zusammenarbeit ist. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.

Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



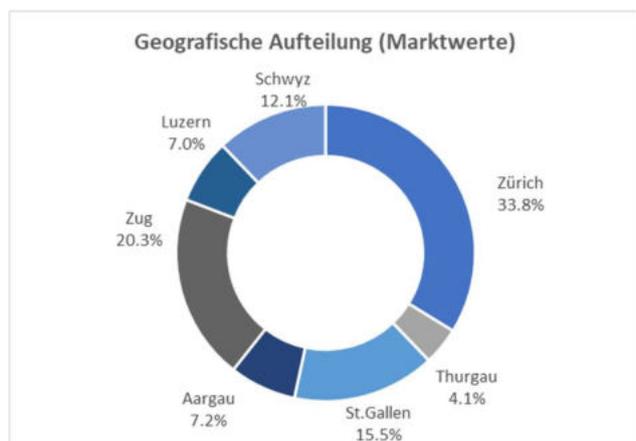
IMMOBILIENBESTAND

Portfolio Übersicht per 30. Juni 2018

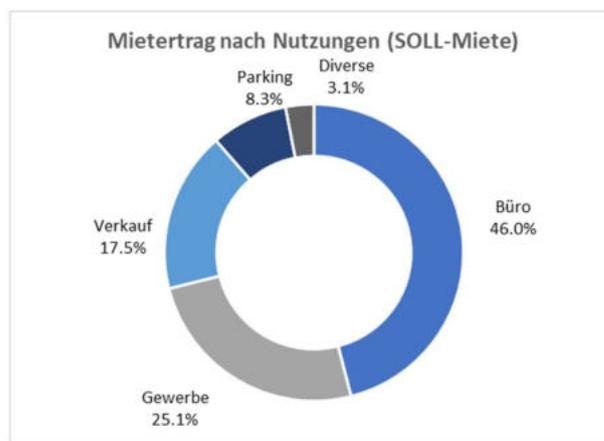
Ort Kanton	Nutzung	Mietfläche (m2)	Vermietungs- stand	Anzahl Mieter	Mietertrag (CHF Mio.)	Baujahr Renovationen	Marktwert (CHF Mio.)	Kauf- datum	Wault (Jahre)
Dietikon Zürich	Büro Verkauf	11.380	95.8%	24	1.95	1980 1998/2006	36.39	15.12.2016	5.4
Münchwilen Thurgau	Büro Gewerbe Verkauf	12.726	88.8%	34	1.04	1993 2011/2016	10.82	15.12.2016	2.3
Steinhausen Zug	Büro Gewerbe	8.239	99.7%	16	2.12	2007 2016	39.17	15.12.2016	2.1
St. Gallen St. Gallen	Büro Gewerbe Verkauf	7.607	100%	20	1.00	1987/1992 2016	16.76	01.01.2017	3.5
Wallisellen Zürich	Büro Gewerbe Lager	3.597	100%	3	0.43	2002	8.95	01.05.2017	3.8
Zürich Zürich	Büro	8.944	99.0%	26	2.15	1975 2014-2016	29.40	01.05.2017	3.1
Goldach St. Gallen	Gewerbe Büro Lager	11.979	100%	13	0.80	1983/1988 2007-2016	12.62	01.07.2017	2.9
Zuzwil St. Gallen	Verkauf Büro Wohnen	6.278	93.8%	28	0.65	1993/1995	11.45	01.10.2017	1.6
Baden-Dättwil Aargau	Gewerbe Büro	5.770	100%	8	1.17	2002	19.09	01.10.2017	3.6

Ort Kanton	Nutzung	Mietfläche (m2)	Vermietungs- stand	Anzahl Mieter	Mietertrag (CHF Mio.)	Baujahr Renovationen	Marktwert (CHF Mio.)	Kauf- datum	Wault (Jahre)
Cham Zug	Verkauf Büro	4.609	85.8%	8	0.78	2003	14.31	01.11.2017	1.6
Rothenburg Luzern	Verkauf Gewerbe	5.716	100%	6	1.46	2013	18.60	01.02.2018	5.8
Schindellegi Schwyz	Büro Gewerbe Verkauf Wohnen	12.134	96.8%	83	1.91	2004 2017	32.00	01.03.2018	2.6
Glattbrugg Zürich	Büro Gewerbe	6.557	76.4%	20	0.74	1961 1991	14.50	01.06.2018	1.8
		105.536	95.8%	289	16.20		264.06		3.3

Geographische Aufteilung (Marktwert)



Struktur und Nutzungen (Fläche)



Opinion

Der Bauch entscheidet mit

Er ist weit verbreitet, der Herdentrieb. Fragt man Investoren im Bereich Immobilien heute nach den Entscheidungskriterien, so wird man unisono das Gleiche hören: «Lage, Lage, Lage» und andere austauschbare Kriterien, die – so ehrlich kann und sollte man sein – nicht falsch sind, aber dennoch oft zu kurz greifen. Auf der Strecke bleiben Kreativität und die selektive Verwendung von alternativen Vorgehensweisen. Trends analysieren, Chancen erkennen und von kommenden Entwicklungen profitieren ist eine Frage der Perspektive. Weitsicht und spezialisiertes Know-how sind gefragt, ebenso Professionalität, Verantwortungsbewusstsein, eine fokussierte Strategie und eine unternehmerische und flexible Hands-on-Haltung. Die klassischen Ergebnisse der Ankaufsprüfung sollten also auch einmal aus einer anderen Perspektive gesehen werden. Dies erfordert etwas Mut, doch langfristig zahlt es sich aus.

Im heutigen Umfeld ist vor allem Flexibilität entscheidend. Trends und Strömungen wechseln sich in immer schneller werdender Kadenz ab und so bleibt eine Konstante: Ein flexibel nutzbares Objekt an gut erschlossener Lage zu preislich attraktiven Mietzinsen wird sich auch in einer Krise als gut vermietbar erweisen. Dass für den Erfolg auch der Ankaufspreis entscheidend ist, versteht sich von selbst. Deshalb sollte man Bieterverfahren mit gesunder Skepsis gegenüberstehen und versuchen, auf alternativen Wegen zu attraktiven Immobilien zu gelangen. Erfolgreiche Immobilieninvestments zeichnen sich nämlich oft durch einen korrekten Ankaufspreis aus.

Dass nach Analyse aller «harten» Fakten manchmal auch der Bauch mitentscheidet, geben viele nicht gerne zu. Verfügt man über langjährige und profunde Erfahrung, darf ein sol-

ches Bauchgefühl durchaus auch ausschlaggebend sein. Solange verantwortungsbewusst gehandelt wird, ist eine faktenbasierte Entscheidung, gepaart mit einer gewissen Intuition, sogar wünschenswert. Dass institutionelle Investoren nicht immer zu ihrem Bauchgefühl stehen, liegt wahrscheinlich nur daran, dass Bauchgefühle in grossen Entscheidungsgremien nicht sachlich und deshalb schwer zu kommunizieren sind. Kleinere Betriebe mit direkten Kommunikations- und Entscheidungswegen und einem kleineren Kreis von Entscheidungsträgern sind hierbei oft im Vorteil.

Solide Faktenanalyse, eine Prise Bauchgefühl und der Mut, sich umsichtig und verantwortungsbewusst von der Herde abzusetzen, führen letztlich zu den besten Investmententscheidungen. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und konsequente Hands-on-Haltung.

«Beim Immobilieninvestment entscheiden nicht immer nur harte Fakten – manchmal redet auch der Bauch mit.»

Frederic Königsegg ist CIO von Helvetica Property Investors AG. Er führt das Team der Investment-spezialisten und ist verantwortlich für das Investment-management der Fondsleitung.



VERMÖGENSRECHNUNG (in CHF)

AKTIVEN	30.06.2017	30.06.2018
Kasse, Post- und Bankguthaben einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	39'996'138	106'453'806
Kurzfristige Forderungen	1'098'965	2'701'642
Liegenschaften		
Bauland und angefangene Bauten	-	-
Wohnliegenschaften	-	-
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum	-	-
Gemischte Liegenschaften	-	-
Geschäftsliegenschaften	140'309'841	264'060'000
Total Liegenschaften	140'309'841	264'060'000
Sonstige Vermögenswerte	-	-
Gesamtfondsvermögen	181'404'943	373'215'448
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	-12'500'000	-13'000'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-4'597'751	-9'312'353
Langfristige verzinsliche Hypotheken	-32'400'000	-47'000'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'145	-41'411
Total Verbindlichkeiten	-49'498'896	-69'353'764
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	131'906'047	303'861'684
Geschätzte Liquidationssteuern	-3'220'000	-5'553'352
Nettofondsvermögen	128'686'047	298'308'332
WEITERE ANGABEN		
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-	132'875'558
Ausschüttung	-	4'323'550
Saldo aus dem Anteilverkehr	123'530'000	160'691'547
Gesamterfolg	5'156'047	9'064'777
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	128'686'047	298'308'332
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	-	1'235'300
Ausgegebene Anteile	1'235'300	1'544'125
Zurückgenommene Anteile	-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode	1'235'300	2'779'425
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	104.17	107.33
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-36'733
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	4'276'001
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	145'307'500	264'785'158

ERFOLGSRECHNUNG (in CHF)

	09.12.2016 – 30.06.2017	01.01.2018 – 30.06.2018
ERTRAG		
Zinsertrag	57'030	-70
Mietzinseinnahmen	6'314'907	6'874'613
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	14'140	9'578
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	1'278'156	2'469'965
Total Ertrag	7'664'233	9'354'086
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	-629'198	-347'686
Andere Passivzinsen	-200'000	-
Unterhalt und Reparaturen	-247'281	-121'350
Liegenschaftenverwaltung		
- Liegenschaftenaufwand	-211'622	-349'490
- Verwaltungsaufwand	-471'436	-35'807
Steuern	-65'405	-57'171
Schätzungs- und Prüfaufwand	-112'562	-29'340
Beratungsaufwand	-111'567	-4'684
Transaktionskosten	-6'000	15'471
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen	594'394	-
Reglementarische Vergütungen		
- Verwaltungskommission	-517'000	-786'726
- Depotbankgebühr	-41'264	-43'000
- Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	-139'475	-155'194
Bankspesen	-1'251	-491
Sonstiger Aufwand	-39'600	-17'553
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwand	-2'226'265	-1'933'021
ERFOLG		
Nettoerfolg⁶	5'437'968	7'421'065
Realisierte Gewinne / Verluste	-	-
Realisierter Erfolg⁹	5'437'968	7'421'065
Nicht realisierte Gewinne / Verluste	2'363'835	572'046
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen	574'244	2'124'716
Liquidationssteuern	-3'220'000	-1'053'050
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	5'156'047	9'064'777

⁶ In der Erfolgsrechnung der Fonds-Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017, werden die Erträge und Aufwände aus den beiden gekauften Gesellschaften mit den Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen, für den Zeitraum 01.01.2016 bis 30.06.2017 konsolidiert. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien durch den Fonds betrifft hingegen nur den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 30.06.2017. Nach der Elimination der entsprechenden Sondereffekte, entspricht der Nettoerfolg CHF 2.9 Millionen anstatt der ausgewiesenen CHF 5.4 Millionen.

ANHANG (in CHF)

1. INVENTAR DER GEHALTENEN IMMOBILIEN

<i>Ort der Immobilie</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Marktwert</i>	<i>Gestehungskosten</i>	<i>Versicherungswert</i>
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	Gewerbe	10'820'000	10'950'000	23'648'000
Steinhausen, Turmstrasse 28/30	Gewerbe	39'170'000	36'500'000	25'312'000
Dietikon, Riedstrasse 1	Gewerbe	36'390'000	35'920'974	36'841'000
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Gewerbe	16'760'000	16'132'805	14'876'500
Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6	Gewerbe	29'400'000	29'399'064	38'830'000
Wallisellen, Hertistrasse 23	Gewerbe	8'950'000	8'770'200	5'800'000
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Gewerbe	12'620'000	13'076'856	16'631'800
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Gewerbe	11'450'000	11'438'447	12'343'000
Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5	Gewerbe	19'090'000	17'610'539	15'045'000
Cham, Brunmatt 14	Gewerbe	14'310'000	14'480'763	11'617'000
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Gewerbe	18'600'000	19'025'131	16'830'000
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Gewerbe	32'000'000	31'768'438	28'945'758
Glattbrugg, Europastrasse 18	Gewerbe	14'500'000	13'012'403	18'065'100
Total		264'060'000	258'085'620	264'785'158

Die Liegenschaften in Rothenburg, Schindellegi und Glattbrugg wurden im 2018 mittels Assettransaktionen erworben. Alle anderen Liegenschaften wurden in der Zeit vom 09. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2017 mittels Asset- oder Aktientransaktionen aquiriert. Verkäufe gab es keine. Der gewichtete reale Diskontierungssatz per 30. Juni 2018 liegt bei 4.2%. Der Marktwert entspricht der Bewertung vom 31. Dezember 2017 beziehungsweise zum Zeitpunkt der Aquisitionen im 2018.

<i>Mietzinseinnahmen der Immobilien</i>	<i>Nutzung</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Münchwilen, Murgtalstrasse 20 ^{a)}	Gewerbe	1'407'249	492'416
Steinhausen, Turmstrasse 28/30 ^{a)}	Gewerbe	2'998'047	1'010'800
Dietikon, Riedstrasse 1	Gewerbe	1'039'634	964'160
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Gewerbe	500'000	476'233
Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6	Gewerbe	315'310	854'914
Wallisellen, Hertistrasse 23	Gewerbe	54'666	212'279
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Gewerbe	-	395'985
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Gewerbe	-	323'079
Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5	Gewerbe	-	517'726
Cham, Brunmatt 14	Gewerbe	-	343'596
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Gewerbe	-	589'418
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	Gewerbe	-	632'277
Glattbrugg, Europastrasse 18	Gewerbe	-	61'730
Total		6'314'906	6'874'613

^{a)} Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen für die Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen für 2017 beinhalten Erträge in der Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2017, die aufgrund des Erwerbes im Wege der Gesellschaftskäufe konsolidiert wurden. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien betraf nur den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 30. Juni 2017. Dies hat zur Folge, dass die Mietzinseinnahmen des Fonds um die entsprechend erhöhten Mietzinseinnahmen zu bereinigen sind.

2. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

<i>Immobilie</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Marktwert</i>	<i>Gestehungskosten</i>	<i>Bewilligung</i>
Münchwilen	Gewerbe	10'820'000	10'950'000	15.11.2016
Steinhausen	Gewerbe	39'170'000	36'500'000	15.11.2016
Dietikon	Gewerbe	36'390'000	35'920'974	15.11.2016
Zürich-Altstetten	Gewerbe	29'400'000	29'399'064	24.03.2017
Total		115'780'000	112'770'038	

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

3. ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS UND IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Per 15. Dezember 2016 hat der Fonds zwei Liegenschaften im Wege je einer Aktientransaktion zu 100% übernommen. Diese beiden Gesellschaften wurden mit Vertrag vom 15. Mai 2017 zur Helvetica Swiss Commercial AG fusioniert. Der Fonds hält alle Immobilien über diese Gesellschaft, welche zu 100% durch den HSC Fonds kontrolliert wird.

4. MIETEINNAHMEN PRO MIETER > 5% DER NETTOMIETE

<i>Mieter</i>	<i>Anteil 2017</i>	<i>Anteil 2018</i>	<i>Immobilien</i>
George Hirsch AG ^{b)}	11.2%	5.9%	St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294
REEL Alesa AG	9.9%	< 5.0%	Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6
Möbel Märki Handels AG	8.8%	< 5.0%	Dietikon, Riedstrasse 1
Pestalozzi & Co AG	8.5%	< 5.0%	Dietikon, Riedstrasse 1
Constellium Switzerland AG	5.1%		

^{b)} Basis für die anteilige Berechnung der Mieteinnahmen ist der Soll-Mietertrag aller Liegenschaften für die gesamte Periode. Per 30. Juni 2018 überschreitet nur der Rahmenvertrag mit Georg Hirsch AG die 5% Quote. Georg Hirsch AG hat dabei über den Rahmenvertrag mehr als 50% der Mietfläche an 19 Unternehmen weitervermietet.

5. ANGABE ZU DERIVATEN

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

6. AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN MIT LAUFZEIT 1 - 5 JAHRE

<i>Art</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Betrag</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
Festhypothek	1.00%	4'300'000	30.06.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.00%	3'100'000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.45%	5'750'000	01.01.2017	31.12.2022
Festhypothek	0.85%	1'000'000	31.12.2017	31.12.2019
Libor-Hypothek	0.65%	12'000'000	30.04.2018	30.06.2021
Libor-Hypothek	0.55%	10'300'000	12.06.2018	30.04.2021
Libor-Hypothek	0.65%	19'250'000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	1.15%	3'800'000	01.07.2017	30.06.2022
Total		59'500'000		

Im Zusammenhang mit Immobilien Transaktionen wurden teilweise die Übernahmen von bestehenden Finanzierungen vereinbart. Zur Einhaltung der maximalen Fremdfinanzierungsquote wurden diese im Zuge des Ankaufsprozesses mit den Kreditgebern nachverhandelt. Im Juni 2018 wurde eine neue Rahmenkreditlimite im Umfang von CHF 47 Millionen unterzeichnet. Der Zinssatz setzt sich auf einer Marge von 0.46% zuzüglich LIBOR für die jeweilige Tranchenlaufzeit zusammen. Per Ende Juni 2018 war die Rahmenkreditlimite unbenutzt.

7. AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN MIT LAUFZEIT ÜBER 5 JAHREN

<i>Art</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Betrag</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
Festhypothek	1.17%	500'000	01.06.2018	28.02.2025
Total		500'000		

8. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DER ANLEGER

<i>Vergütung</i>	<i>Maximal</i>	<i>Effektiv</i>
Ausgabekommission	3.00%	1.50
Rücknahmekommission	1.50%	-

Im 2017 war die Ausgabekommission gestaffelt basierend auf dem gezeichneten Betrag. Die Staffelung lag zwischen 0.25% und 1.75%, was einem effektiven Satz von 0.73% entsprach per 30. Juni 2017.

9. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZUGUNSTEN DES FONDSVERMÖGENS

<i>Vergütung</i>	<i>Maximal</i>	<i>Effektiv</i>
Zuschlag zum NAV	2.50%	1.50%
Abschlag vom NAV	1.50%	-

Per Juni 2017 betrug der effektive Zuschlag zum NAV 1.21%.

10. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES FONDSVERMÖGENS

<i>Vergütung</i>	<i>Maximal</i>	<i>Effektiv 2017</i>	<i>Effektiv 2018</i>
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%
An-/Verkaufschädigung	1.50%	1.50%	1.50%
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-	-
Immobilienverwaltung durch die Fondsleitung ^{d)}	5.00%	1.62%	1.71%
Immobilienverwaltung durch externe Verwaltung ^{d)}	-	1.98%	2.67%
Depotbankkommission ^{e)}	0.05%	0.05%	0.05%

^{d)} Die effektiven Sätze der Vergütungen für die Immobilienverwaltung basieren auf einer annualisierten Betrachtung der Brutto-Soll-Mieten und den entsprechenden Gebührensätzen.

^{e)} Die Depotbankkommission basiert auf dem Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres gem. §19 Nr.2 des Fondsvertrages.

11. AUSSCHÜTTUNG

Per 5. Januar 2018 wurde eine Ausschüttung von CHF 3.50 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2017 vorgenommen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 70.3%. Die Ausschüttung basiert dabei auf dem Nettoertrag von CHF 6.1 Millionen, welcher in der entsprechenden Berichtszeitungsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017 erwirtschaftet wurde.

12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Juli 2018 wurden die Kaufverträge für ein Immobilienportfolio mit 7 Objekten abgeschlossen. Die Objekte befinden sich in der Westschweiz, Region Basel, Innerschweiz sowie im Tessin. Der Investitionsbetrag beläuft sich auf rund CHF 108 Millionen mit einem Mietertrag von CHF 6.5 Millionen. Die Eigentumsübertragung erfolgte rückwirkend auf den 1. Juli 2018. Damit ist der Erlös aus der Kapitalerhöhung vom Juni 2018 erfolgreich investiert.

GRUNDSÄTZE DER BERECHNUNG DES INVENTARWERTES

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

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

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

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

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttobondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

WEITERE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

Fondsvertrag

Der Fondsvertrag des Helvetica Swiss Commercial wurde durch die Aufsichtsbehörde am 21. Juli 2016 genehmigt. Ende 2017 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und bei der FINMA eingereicht. Die Anleger wurden entsprechend informiert. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 05. Februar 2018 in Kraft. Die aktuellen Dokumente wurden auf www.swissfunddata.ch sowie auf der Homepage der Fondsleitung publiziert.

Nebst redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im wesentliche folgende Punkte gemäss Publikation vom 13. Dezember 2017:

- Wechsel der Depotbank von der Notenstein La Roche Privatbank AG, St.Gallen, auf die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
- Die Erweiterung des Anlegerkreises auf Publikumsanleger.
- Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes.
- Möglichkeit der Sacheinlage anstatt Geldleistung.
- Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise auf zwei Stellen nach dem Komma.
- Anpassung der Kommission der Depotbank ""pro rata temporis"" im Falle einer Kapitalerhöhung sowie einer zusätzlichen Kommission von 0.25% des Bruttobetragtes bei Ausschüttungen an die Anleger.
- Möglichkeit zur Vornahme von Zwischenausschüttungen.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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



Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Gartenstrasse 23
CH-8002 Zürich
Tel. + 41 43 544 70 80
www.HelveticaProperty.com

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

