

Helvetica Swiss Commercial

Zwischenabschluss per 31. Dezember 2016

Gartenstrasse 23, 8002 Zürich





Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der Fondsleitung des Helvetica Swiss Commercial

Zürich

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer den Zwischenabschluss des Helvetica Swiss Commercial bestehend aus Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung für die den Zeitraum vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016 umfassende Periode geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung eines Zwischenabschlusses, der frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Zwischenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Zwischenabschluss als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Zwischenabschlusses von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Zwischenabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Zwischenabschluss für die den Zeitraum vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016 umfassende Periode dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte

Stephanie Zaugg
Revisionsexpertin

Zürich, 28. Februar 2017

HELVETICA SWISS COMMERCIAL

c/o Helvetica Property Investors AG
Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

Zwischenabschluss

per

31.12.2016

Zürich, 28. Februar 2017

VERMÖGENSRECHNUNG (in CHF)

31.12.2016

AKTIVEN

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	22'875'986.79
Kurzfristige Forderungen	1'335'997.10
Liegenschaften	
Bauland und angefangene Bauten	0.00
Wohnliegenschaften	0.00
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum	0.00
Gemischte Liegenschaften	0.00
Geschäftsliegenschaften	85'350'000.00
Total Liegenschaften	85'350'000.00
Sonstige Vermögenswerte	0.00
Gesamtfondsvermögen	109'561'983.89

PASSIVEN

Verbindlichkeiten	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	-500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'774'007.91
Langfristige verzinsliche Hypotheken	-26'900'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00
Total Verbindlichkeiten	-29'174'007.91
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	80'387'975.98
Geschätzte Liquidationssteuern	-2'712'094.32
Nettofondsvermögen	77'675'881.66

09.12.2016 -
31.12.2016

WEITERE ANGABEN

Veränderung des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0.00
Ausschüttung	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	77'220'000.00
Gesamterfolg	455'881.66
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	77'675'881.66

Entwicklung der Anzahl Anteile	
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	0.00
Ausgegebene Anteile	772'200.00
Zurückgenommene Anteile	0.00
Bestand am Ende der Berichtsperiode	772'200.00

Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	100.59
--	---------------

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-19'014.75
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00
Gesamtversicherungswert des Vermögens	85'801'000.00

ERFOLGSRECHNUNG (in CHF)

09.12.2016 -
31.12.2016

ERTRAG

Zinsertrag	57'260.46
Mietzinseinnahmen	3'056'943.85
Aktivierete Bauzinsen	0.00
Sonstige Erträge	13'211.45
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	0.00
Total Ertrag	3'127'415.76

AUFWAND

Hypothekarzinsen	-676'220.90
Andere Passivzinsen	0.00
Unterhalt und Reperaturen	-156'220.63
Liegenschaftenverwaltung	
Liegenschaftenaufwand	-107'315.83
Verwaltungsaufwand	-469'268.71
Steuern	-2'853'587.37
Schätzungs- und Prüfaufwand	-76'084.17
Beratungsaufwand	-95'777.04
Transaktionskosten	-710'250.00
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen	594'393.65
Reglementarische Vergütungen an	
Fondsleitung	-32'000.00
Depotbank	0.00
Immobilienverwaltung	-52'751.80
Bankspesen	-242.05
Sonstiger Aufwand	-12'500.00
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00
Total Aufwand	-4'647'824.85

ERFOLG

Nettoerfolg	-1'520'409.09
Realisierte Gewinne / Verluste	0.00
Realisierter Erfolg	-1'520'409.09
Nicht realisierte Gewinne / Verluste	1'976'290.75
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	455'881.66

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property One AG
Geschäftsleitung
Gartenstrasse 23
8002 Zürich

Zürich, 2. Februar 2017

Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Bewertung per 31. Dezember 2016

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property One AG

Referenz-Nummer
106323.0021

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Helvetica Property One AG (Helvetica Property) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Property gehaltenen 2 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2016 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Renditeliegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in dem Schweizer Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER 18 umschrieben wird.

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften der Helvetica Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) 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 mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2014 und 2015 besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2016 wurden die Werte der zwei Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 74'390'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 4.10% und 4.20% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.60% und 4.70%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 4.15% respektive nominal 4.65%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 fanden keine Veränderungen statt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 2. Februar 2017

Wüest Partner



Marco Feusi MRICS
Dipl. Arch. HTL; NDS BWI ETHZ

Partner



Ines Reichert
MSc ETH in Architecture

Manager

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property typischerweise mit Wissensstand vom Dezember 2016.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Two AG
Geschäftsleitung
Gartenstrasse 23
8002 Zürich

Zürich, 2. Februar 2017

Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Bewertung per 31. Dezember 2016

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Two AG

Referenz-Nummer
106323.0021

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Helvetica Property Two AG (Helvetica Property) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Property gehaltene Liegenschaft zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2016 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Renditeliegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in dem Schweizer Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER 18 umschrieben wird.

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften der Helvetica Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) 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 mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2014 und 2015 besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert dieser Liegenschaft von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 10'960'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaft wurde ein realer Diskontierungsfaktor von 4.70% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% ergibt dies einen nominalen Diskontierungsfaktor von 5.20%. Der gewichtete Diskontierungssatz entspricht dem realen und nominalen Diskontierungssatz.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 fanden keine Veränderungen statt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 2. Februar 2017

Wüest Partner



Marco Feusi MRICS
Dipl. Arch. HTL; NDS BWI ETHZ

Partner



Ines Reichert
MSc ETH in Architecture

Manager

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property typischerweise mit Wissensstand vom Dezember 2016.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

