

Jahresbericht 2017

# Helvetica Swiss Commercial (HSC)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

31. Dezember 2017



Bestandsportfolio mit

# 10 Liegenschaften

---

Total vermietbare Fläche

## 81'068 m<sup>2</sup>

---

Marktwert Bestandsportfolio

## 199 Millionen

---

Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)

## 3 Jahre

---

Vermietungsstand

## 95.3%

---

Brutto-Ist-Rendite

## 5.97%

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	4
Kennzahlen	5
Highlights 2017	7
Portrait des HSC Fonds	9
Verwaltung, Organe und Dritte	12
Portrait der Fondsleitung	14
Bericht der Fondsleitung	15
Bericht des Investment Managements	16
Bericht des Asset Managements	20
Immobilienbestand	23
Vermögensrechnung	25
Erfolgsrechnung	26
Anhang	27
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes	31
Weitere Informationen an die Anleger	32
Bewertungsbericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten	33
Bericht der Prüfgesellschaft	36



# VORWORT

## Immer zum Nutzen des Anlegers!

Geschätzte Anlegerinnen, Geschätzte Anleger,

Ich freue mich, Ihnen den ersten Jahresbericht des Helvetica Swiss Commercial («HSC») präsentieren zu dürfen. In 2007 wurde uns Vertrauen geschenkt als wir den ersten Fonds mit Schweizer Immobilien für norwegische Investoren lanciert haben. Aufgrund der erfolgreichen Performance des ersten Fonds erhielten wir abermals das Vertrauen. Dieses Mal durch die [Partners Group AG](#), die uns vor 4 Jahren für ein [Joint Venture und als Asset Manager](#) unseres zweiten Immobilienfonds ausgewählt hat. [Schon vor 10 Jahren](#) war es mir ein wichtiges Anliegen, einen neuen Massstab in Sachen Ehrlichkeit, Verantwortung und Transparenz zu setzen. Die erfolgreiche Lancierung des dritten Fonds, des HSC Fonds, sowie die deutlich überzeichnete Kapitalerhöhung im Dezember 2017, ist erneut eine Bestätigung der Erfüllung unserer Versprechen und des uns durch unsere Anleger und Kunden entgegengebrachten Vertrauens. Dies erfüllt mich mit grossem Stolz.

Als [unabhängige FINMA](#)-regulierte [Schweizer Fondsleitung](#), sind wir nur unseren Investoren verpflichtet. Dies erlaubt uns, langfristig zu denken und [oft „Nein“ zu sagen](#) sowie unentwegt auf der Suche nach Immobilien-Perlen zu sein. Und weil unsere Entscheide auf langjähriger Erfahrung und gründlichen Analysen basieren, können wir auch sicher sein, dass eine Immobilie zu uns passt: Dann sagen wir „Ja“. Der Rest ist Professionalität, [fokussierte Strategie](#), Konsistenz und Hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unserer Fonds, Kunden und Anlegern – langfristig, [leidenschaftlich](#) und verantwortungsbewusst.

Nach einem Jahr schauen wir gemeinsam auf den erfolgreichen Aufbau unseres HSC Immobilienfonds zurück, der nunmehr bereits rund CHF 200 Millionen in einem diversifizierten Portfolio in guten Schweizer Wirtschaftslagen investiert und für unsere Anleger eine Dividendenzahlung von total CHF 3.50 pro Anteil erwirtschaftet hat. Diese Erfolgsgeschichte wird im kommenden Jahr fortgeschrieben.

Unter anderem aufgrund der Abschwächung des Schweizer Frankens, vor allem gegenüber dem Euro, erwarte ich mit etwas Verzögerung dennoch einen [Wirtschaftsaufschwung](#). Es ist deshalb auch erfreulich, in den [Prognosen](#) zu lesen, dass sich die Schweizer Wirtschaft auch in 2018 gut entwickeln wird<sup>1</sup>. Damit bleiben meines Erachtens auch indirekte Immobilienanlagen [weiterhin attraktiv](#). Meiner Meinung nach sind Schweizer Immobilienanlagen für ausländische Investoren attraktiver geworden, sind gleichzeitig sehr stabil und bieten eine attraktive risikoadjustierte Ausschüttung. Die Erwartungen auf tiefere Preise sind für mich deshalb nur schwer nachvollziehbar. Ich sehe die Risiken bei Anlagen in Schweizer Immobilien überbewertet. Nach meiner Meinung sind Schweizer Immobilien eine der besten Investment-Klassen, die es gibt. Attraktiver Cash-Flow mit Potential bei angemessener Bewertung kombiniert mit der [wettbewerbsfähigsten Volkswirtschaft der Welt](#), einem stabilen politischen Klima, einer tiefen Arbeitslosenquote sowie Wachstum der Wirtschaft, bilden den Rahmen. Gute Anzeichen für eine erfolgreiche Zukunft.

Aus meiner Sicht sind Anlagen in Immobilien kombiniert mit professioneller Expertise als geringes Risiko einzustufen und weiterhin hoch interessant – Investments jedoch ohne entsprechendes professionelles Management schätze ich hingegen das Risiko wesentlich höher ein. Deshalb ist es immer wichtig genau zu beachten mit wem man investiert. Letztendlich wird ja nicht nur in den Fonds investiert. Es dreht sich eigentlich alles um die Professionalität des Managers.

Ihre Unterstützung bei den erfolgreichen Kapitalerhöhungen im vergangenen Jahr zeigt, dass sie, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, unsere Wertvorstellungen teilen und uns das notwendige Vertrauen entgegenbringen. Dafür bin ich Ihnen sehr dankbar!

Ihr

Hans R. Holdener

<sup>1</sup> Fahländer Partner Raumentwicklung, [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/meta\\_kon.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/meta_kon.pdf)

## KENNZAHLEN

### Highlights

<b>INVENTARWERT PRO ANTEIL</b>	<b>GESAMTFONDS VERMÖGEN</b>	<b>NETTOFONDS VERMÖGEN</b>
107.57	206 Mio.	133 Mio.
<b>ANLAGE RENDITE</b>	<b>FREMDKAPITAL QUOTE</b>	<b>SOLL MIETERTRÄGE</b>
7.57%	35.5%	12.45 Mio.
<b>MIETFLÄCHE</b>	<b>BESTANDS PORTFOLIO</b>	<b>MIETE PRO m<sup>2</sup></b>
81'068 m <sup>2</sup>	199 Mio.	CHF 154
<b>RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE</b>	<b>VERMIETUNGS STAND</b>	<b>BRUTTO RENDITE</b>
3 Jahre	95.3%	5.97%

## FINANZIELLE KENNZAHLEN

<b>ECKDATEN</b>		<b>31.12.2017</b>
Valorennummer		33550793
Erstliberierung		9. Dezember 2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	1'235'300
Anteile im Umlauf	Anzahl	1'235'300
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	-
Inventarwert pro Anteil	CHF	107.57
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%	4.2

<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	198'960'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	205'888'007
Fremdfinanzierungsquote	%	31.9
Fremdkapitalquote	%	35.5
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	2.5
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	0.9
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	132'875'558

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Mietzinseinnahmen	CHF	11'391'618
Nettoerfolg <sup>2</sup>	CHF	8'599'551
Mietzinsausfallquote	%	8.0
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre	3
Unterhalt und Reparaturen	CHF	823'772
Betriebsgewinnmarge	%	72.5

<b>RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN</b>		
Ausschüttung	CHF	4'323'550
Ausschüttungsrendite	%	3.3
Ausschüttungsquote	%	70.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.6
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	5.2
Performance	%	-
Anlagerendite	%	7.6
Agio/Disagio	%	-
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>3</sup>	%	1.05
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV) <sup>4</sup>	%	1.53

<sup>2</sup> In der Erfolgsrechnung der Fonds-Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017, werden die Erträge und Aufwände aus den beiden gekauften Gesellschaften mit den Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen, für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2017 konsolidiert. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien durch den Fonds betrifft hingegen nur den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.12.2017. Nach der Elimination der entsprechenden Sondereffekte, entspricht der Nettoerfolg CHF 6.1 Millionen anstatt der ausgewiesenen CHF 8.6 Millionen.

<sup>3</sup> Der TER<sub>REF</sub> 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. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember 2017 liegt diese bei 0.84%.

<sup>4</sup> Der TER<sub>REF</sub> 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. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember 2017 liegt diese bei 1.30%.

# HIGHLIGHTS 2017

## 1. Quartal

- [Erfolgreiche Liberierung der Erstemission](#) vom 9. Dezember 2016. Durch die Emission fliessen dem Fonds Mittel in der Höhe von CHF 77.6 Millionen zu. Das Eigenkapital wird zeitgleich zur Liberierung und in vollem Umfang Ertrag bringend investiert.
- Das diversifizierte Portfolio setzt auf Liegenschaften in gut vernetzten, wirtschaftsaktiven Ballungsräumen.
- In Dietikon im Kanton Zürich wird die erste Liegenschaft erworben. Das Gebäude profitiert von einer hervorragenden Visibilität und beherbergt Flächen für Retail- und Büronutzung. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt stehen rund 11.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung.
- In Münchwilen im Kanton Thurgau wird ein in der Region bekanntes Objekt erworben. In der «[Zukunftsfabrik](#)» stehen einer grossen Anzahl von verschiedenen Mietern Flächen für Verkaufs-, Büro-, und Gewerbenutzung, sowie Lagerflächen zur Verfügung.
- In Steinhausen im Kanton Zug wird das wertmässig grösste Objekt des Fonds erworben. An der [Turmstrasse](#) stehen rund 8'200 m<sup>2</sup> Mietfläche an bester Lage zur Verfügung.
- Im Januar 2017 wird unter Verwendung von weiterem Fremdkapital eine Liegenschaft in der Stadt St. Gallen erworben. Die Liegenschaft ist von der Autobahn innert weniger Fahrminuten erreichbar.
- Zu Beginn des Jahres 2017 beschliesst die Fondsleitung die [erste Kapitalerhöhung](#) aufgrund einer gut gefüllten Objektpipeline [durchzuführen](#).
- Mehrere 5 Jahres-Vertragsverlängerungen werden für die Liegenschaft in [Steinhausen](#) zu attraktiven Konditionen abgeschlossen.
- In [Münchwilen](#) kann mit dem Kanton Thurgau ein 10-Jahres Mietvertrag mit Potenzial für Marktwertsteigerung unterzeichnet werden.

## 2. Quartal

- [Erfolgreiche erste Kapitalerhöhung](#), dem HSC Fonds fliessen Mittel in der Höhe von CHF 48.2 Millionen zu.
- Der Erlös dieser Emission wird im Rahmen der Anlagepolitik des Immobilienfonds in attraktive Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert.
- Bereits im Mai 2017 kann eine [weitere Liegenschaft im Grossraum Zürich angekauft](#) werden. Das Objekt in Wallisellen ist in gutem Zustand und liegt direkt an der Autobahn. Das Objekt verfügt über rund 3'500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist für fünf Jahre fest und vollständig vermietet.
- Ebenfalls im Mai 2017 wird [eine Liegenschaft in Altstetten in der Stadt Zürich angekauft](#). Die Liegenschaft ist gut unterhalten und befindet sich an einer hervorragenden Lage. Die Geschäftsliegenschaft bietet rund 8'900 m<sup>2</sup> Mietfläche und kann markant unter den Neubaukosten eines vergleichbaren Objektes an gleicher Lage erworben werden, welche zudem noch [Wertsteigerungspotenzial](#) aufweist.
- Der Eingangsbereich der Liegenschaft in Zürich Altstetten wird [modernisiert](#), um die Wahrnehmbarkeit sowie die optische Attraktivität merklich zu steigern und damit längerfristig den Wert zu erhöhen.
- Die Fondsleitung entscheidet, den ausserbörslichen Handel künftig nicht mehr über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zu organisieren. Die FINMA wird hierzu per 30. Juni 2017 informiert.

### 3. Quartal

- Beurkundung und Übernahme einer attraktiven Liegenschaft in Goldach im Kanton St. Gallen mit einer Brutto-IST-Rendite von 6.18%. Die Liegenschaft bietet vor allem Lager- und Gewerbeflächen sowie einen kleinen Teil von Büroflächen.
- Der Leerstand verringert sich aufgrund diverser Vermietungen und der getätigten Akquisition von 9.5% per Mitte Jahr auf neu 8.6% per Ende September.
- Dabei können rund 1.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und Parkplätze mit einem Jahresmietwert von rund CHF 204'000 neu vermietet werden.
- Allein in der Liegenschaft Max-Högger-Strasse 6 in Zürich Altstetten werden Büroflächen von rund 800 m<sup>2</sup> vermietet; der Leerstand dieses Objektes zu Beginn des 4. Quartals reduziert sich daher von 14% auf 5.7%.
- Ab 1. September übernimmt die [Banque Cantonale Vaudoise](#) den ausserbörslichen Handel.
- Die Fondsleitung ist daran, einen Wechsel der Depotbank sowie weitere kleinere Anpassungen im Fondsvertrag vorzubereiten. Die Änderung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht [FINMA](#).
- Die Fondsleitung beschliesst aufgrund einer gut gefüllten Objektpipeline die [zweite Kapitalerhöhung](#) durchzuführen.
- Die Bestandsliegenschaften des Fonds per [30. Juni](#) werden im [dritten Quartal](#) aufgrund der [geplanten Kapitalerhöhung](#) neu bewertet. Der Wert des Portfolios erhöht sich demnach leicht um 0.28 % per Ende September 2017 im Vergleich zum Wert per 30. Juni 2017.

### 4. Quartal

- Die vom 20. November bis 15. Dezember 2017 durchgeführte zweite Kapitalerhöhung stösst bei den Anlegern auf grosses Interesse und ist [deutlich überzeichnet](#).
- Dem HSC Fonds fliessen [neue Mittel](#) in der Höhe von knapp CHF 65 Millionen zu. Die anvertrauten Eigenmittel werden für den weiteren Aufbau eines hochwertigen Portfolios verwendet. Die Investorenbasis kann um rund 50 % verbreitert werden und umfasst hauptsächlich private und öffentliche Pensionskassen, Stiftungen sowie Vermögensverwalter.
- Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine Dividende von CHF 3.50 erwartet. Die Auszahlung erfolgt schneller und liegt höher als bisher indiziert. Mit einer voraussichtlichen Ausschüttungsrendite von rund 3.3% kann damit bereits nach dem ersten Geschäftsjahr eine nachhaltige Dividendenpolitik eingeführt werden.
- Seit Lancierung des HSC Fonds im Dezember 2016 konnten 10 Liegenschaften mit einem Objektvolumen von rund CHF 200 Millionen erworben werden. Damit wurde die geforderte Diversifizierung bereits nach einem Jahr und somit schneller erreicht als erwartet.
- Es kann eine [deutliche Belebung des Büro- und Gewerbeflächenmarktes](#) festgestellt werden. Dabei stehen einerseits die gute Erreichbarkeit und andererseits die im Vergleich mit den Grossstädten günstigen Mieten im Fokus der Nachfrager.
- In mehreren Liegenschaften des HSC Fonds werden direkt durch den Asset Manager Verhandlungen für Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen geführt. Für verschiedene Leerflächen wird eine erhöhte Nachfrage festgestellt.
- Die Vermietungsquote des Fonds wird seit Juni von 90.5% auf 95.3% per Ende Jahr gesteigert.
- Für die Liegenschaft an der Max-Högger-Strasse in Zürich-Altstetten werden das [neue Gebäudebranding](#) «[Max6](#)», sowie die Neugestaltung des Eingangsbereichs realisiert.



# PORTRAIT DES HSC FONDS

## Fondsbeschreibung

Helvetica Swiss Commercial ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds für qualifizierte Anleger. 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.

## Die Investmentstrategie

- Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften in den wichtigsten 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 Zentrumslagen
- Hohe und stabile Anfangsrenditen im Vergleich zu den ausverkauften Zentrumslagen 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 im Tiefzinsumfeld
- Einstieg im Rahmen Kapitalerhöhung zum NAV möglich, [keine Prämie im Gegensatz zu kotierten Fonds](#)
- Börsengang Mitte 2019 geplant



# Die Geschäftsführung der Fondsleitung Fachleuten aus der Immobilien- und

**Marcel Hug**  
CFO, Head Corporate Services

**Hans-Peter Wasser**  
Head Asset Management



**besteht aus ausgewiesenen  
Finanzbranche.**

**Hans R. Holdener**  
CEO und Managing Partner

**Frederic Königsegg**  
CIO, Head Investment Management

## 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

Notenstein La Roche Privatbank AG, Bohl 17, 9000 St.Gallen<sup>5</sup>

### 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

---

<sup>5</sup> Per 5. Februar 2018 ist neu die Banque Cantonale Vaudoise Depotbank und Zahlstelle des HSC Fonds



Unser  
***HSC*** gut unterwegs.



*Dass unser Helvetica Swiss Commercial Fonds so gut gestartet ist, kommt nicht von ungefähr. Wir von Helvetica Property Investors 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.*



## 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 freut sich, Ihnen den ersten Jahresbericht des HSC Immobilienfonds präsentieren zu dürfen und im Folgenden einige Eckpunkte des vergangenen Jahres zu erläutern. Innerhalb von nur 12 Monaten wurde nicht nur die Lancierung und Liberierung der Erstemission des HSC Fonds durchgeführt, sondern auch gleich noch zwei Kapitalerhöhungen am Markt platziert. Die vom 20. November bis 15. Dezember 2017 durchgeführte letzte Kapitalerhöhung stiess bei den Anlegern auf grosses Interesse und war deutlich überzeichnet. Dem HSC Fonds fliessen daher im Januar 2018 neue Mittel in der Höhe von knapp CHF 65 Millionen zu. Die anvertrauten Eigenmittel werden für den weiteren Ausbau eines hochwertigen Portfolios verwendet. Bereits nach weniger als 12 Monaten konnte das Portfolio mit 10 Objekten auf rund CHF 200 Millionen aufgebaut werden mit einer Brutto-Ist-Rendite von rund 5.97%.

Der Inventarwert pro Anteil lag per 31. Dezember 2017 bei CHF 107.57, entsprechend betrug die Eigenkapitalrendite nach dem ersten Finanzjahr 7.57%. Das positive Geschäftsergebnis erlaubte es, bereits per 5. Januar 2018 im Vorfeld der Liberierung der letzten Kapitalerhöhung eine Dividende von 3.50 CHF für das Geschäftsjahr 2017 auszuschütten. Die Auszahlung entspricht einer Ausschüttungsquote von 70.3% und erfolgt schneller sowie höher als zum Zeitpunkt der Lancierung indiziert.

In der Erfolgsrechnung der Fonds-Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017, werden die Erträge und Aufwände aus den beiden gekauften Gesellschaften mit den Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen, für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2017 konsolidiert. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien durch den Fonds betrifft hingegen nur den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.12.2017. Nach der Elimination der entsprechenden Sondereffekte, entspricht der Nettoerfolg CHF 6.1 Millionen anstatt der ausgewiesenen CHF 8.6 Millionen.

Die Mietzinseinnahmen im verlängerten Geschäftsjahr seit Lancierung des Fonds belaufen sich auf rund CHF 8.5 Millionen. Die Betriebsgewinnmarge beträgt 72.5% und die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 31.9%, innerhalb der regulatorischen Vorschriften von 33% auf dem Immobilienmarktwert per Jahresende. Die tiefen Fremdfinanzierungskosten sowie die weiteren Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte führten dazu, dass die Rendite auf dem investierten Kapital von 4.2% per Mitte Jahr auf 5.2% gesteigert werden konnte. Das Immobilienportfolio wurde für die zweite Kapitalerhöhung sowie den Jahresabschluss neu bewertet, was gesamthaft zu einer Aufwertung des Portfolios um 0.68% führte. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 4.2%.<sup>6</sup>

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Ende 2017 CHF 205.9 Millionen und das Nettofondsvermögen CHF 132.9 Millionen. Der TER<sub>REF</sub> GAV konnte gesenkt werden von 1.10% per Mitte Jahr auf 1.05% Ende 2017. Gemäss SFAMA-Richtlinie basiert dieser auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember 2017 liegt der TER<sub>REF</sub> GAV bei 0.84%.

Im Dezember publizierte die Fondsleitung verschiedene Anpassungen im Fondsvertrag, welche anfangs Februar 2018 in Kraft treten. Diese beinhalten unter anderem den Wechsel der Depotbank von Notenstein La Roche Privatbank AG zu Banque Cantonale Vaudoise, die Möglichkeit von Sacheinlagen sowie die Qualifikation des HSC Immobilienfonds als Publikumsfonds.

<sup>6</sup> Für Details siehe den Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten

## Ausblick

Die Ökonomen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) haben ihre Prognose stark nach oben korrigiert und gehen für 2018 von einem überdurchschnittlichen [Wirtschaftswachstum von 2.3 Prozent](#) aus. Basierend auf dem damit verbundenen Wachstum der Nachfrage besteht somit Potential für eine weitere Reduktion der Leerstände. Die Fondsleitung ist täglich auf der Suche nach geeigneten Immobilien und verfügt über eine gut gefüllte und vielversprechende Akquisitionspipeline.

Aufgrund der Portfoliogrösse können nun selektiv auch grössere Objekte angekauft werden. Die Fondsleitung hat daher die Minimumobjektgrösse auf CHF 10 Millionen angehoben, obwohl das Augenmerk aktuell bereits auf Objekten mit einem Volumen zwischen CHF 15 und 30 Millionen liegt. Im Fokus stehen kommerzielle Liegenschaften mit einer tiefen Durchschnittsmiete, einer diversifizierten Mieterschaft sowie stabilen Erträgen. Weiterhin meiden wir die überzahlten Zentrumslagen der grossen Städte und konzentrieren uns auf deren Agglomerationen und die wirtschaftsaktiven Gebiete der Schweiz, wobei die Objekte stets überdurchschnittlich gut angebunden und erreichbar sein müssen. Die Fondsleitung versucht somit ein gutes Verhältnis zwischen Rendite und Risiko zu erreichen und setzt dabei auf das bewährte und stringente Vorgehen bei der Objektauswahl sowie eine konsequente Umsetzung der Investmentrichtlinien. Eine kompromisslose Objektüberprüfung stellt sicher, dass die Auswahl der Anlageobjekte auf nachvollziehbaren und objektiven Grundlagen erfolgt. Wir sind überzeugt, dass dieses Vorgehen langfristig die grössten Erfolgchancen beinhaltet und den Grundstein für ein attraktives Risiko-Renditeverhältnis darstellt. Aufgrund der starken Akquisitionspipeline erwarten wir das uns mit der letzten Kapitalerhöhung zur Verfügung gestellte Eigenkapital zügig, nachhaltig und stabil investieren zu können. Mehrere Objekte befinden sich in einer exklusiven Prüfungsphase, so dass im 1. Quartal 2018 die ersten Akquisitionen vermeldet werden können. Aufgrund der Akquisitionserfolge und zur weiteren Entwicklung des Portfolios, plant die Fondsleitung weitere Kapitalerhöhungen in der nahen Zukunft. Im Zuge der Wachstumsstrategie des Fonds wird bis Mitte 2019 der Börsengang angestrebt.

## Das Investment Management

Der primäre Investmentfokus des HSC Fonds liegt auf kommerziellen Immobilien mit operativer und nachhaltiger Rentabilität, während der sekundäre Fokus auf einer potentiellen Wertsteigerung liegt. Geographisch konzentriert sich der Fonds auf wirtschaftsaktive Ballungsräume, in welchen Immobilien bislang erst unterproportional von 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 nachvollziehbarer und objektiver Grundlage erfolgt. Das wichtigste Anlageziel besteht darin, marktgerechte und vor allem stabile Renditen zu erwirtschaften. Bei mindestens stabiler Wertentwicklung wird eine konstante, stabile und ansprechende Ausschüttung angestrebt. Die Sicherstellung der Dividendenfähigkeit ist ein wichtiges Ziel des Investment Management.

Im Berichtszeitraum von Dezember 2016 bis Ende Dezember 2017 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem ungefähren Volumen von über CHF 15 Milliarden zum [Kauf angeboten](#). Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund CHF 4.2 Milliarden genauere Prüfungen und Abklärungen getroffen, die 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 200 Millionen. Somit wurden rund 4.8% aller genauer geprüften Objekte angekauft. Im Verhältnis zu den gesamthaft erhaltenen Objektangeboten liegt die Kaufquote bei rund 1.3%. Dies ist ein Beleg für die bei der Fondsleitung geltende Investmentdisziplin.

## Transaktionsaktivitäten

Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG konnte nach der Erstemission des HSC Fonds anfangs Dezember 2016 bereits per Mitte des Monats vier Transaktionen erfolgreich abschliessen. Der HSC Fonds war damit bereits am 1. Januar 2017 und damit nur knapp 4 Wochen nach der erfolgten Liberierung voll investiert, so dass die nachfolgenden Monate für das Bereit- und Sicherstellen einer hochwertigen Immobilien- und Anlagepipeline für die erste Kapitalerhöhung verwendet wurden. Ende April 2017 wurden der Fondsleitung weitere Eigenmittel aus der ersten Kapitalerhöhung zur Investition zur Verfügung gestellt. Seit Lancierung des HSC Fonds im Dezember 2016 konnten bereits zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt werden sowie 10 Liegenschaften mit einem Objektvolumen von rund CHF 200 Millionen erworben werden. Die erreichte Vermietungsquote von 95.3% per Jahresende ist das Resultat der vereinten Bemühungen beim Ankaufs- und Asset-Managementprozess. Grosses Gewicht legt die Fondsleitung auf eine attraktive und möglichst tiefe Durchschnittsmiete bei den erworbenen Objekten. Eine tiefe Durchschnittsmiete erlaubt im Falle eines Mieterwechsels eine einfache und zeitnahe Wiedervermietung der Mietflächen.

Alle nachfolgenden Angaben zu den Transaktionen sind gültig basierend auf dem jeweiligen Ankaufszeitpunkt.<sup>7</sup>

### Dietikon, Zürich

In Dietikon im Kanton Zürich wurde im Dezember 2016 die erste Liegenschaft für den Fonds erworben. Das Gebäude profitiert von einer hervorragenden Visibilität und beherbergt Flächen für Retail- und Büronutzung. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt stehen rund 11'000 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung. Auf diesen Flächen werden knapp CHF 1.9 Millionen Mieterträge erzielt. Die Mieter profitieren von nachhaltigen Mieten, liegt doch das durchschnittliche Mietniveau in der Liegenschaft bei nur CHF 163 pro m<sup>2</sup> und Jahr. 14 Mieter sorgen für eine gute Diversifikation der Mieterträge. Die Vermietungsquote liegt bei 89%.

### Münchwilen, Thurgau

In der Ostschweiz wurde in Münchwilen im Kanton Thurgau ebenfalls im Dezember 2016 ein in der Region äusserst bekanntes und prominentes Objekt erworben. In der «[Zukunftsfabrik](#)» stehen einer grossen Anzahl von verschiedenen Mietern Flächen für Verkaufs-, Büro-, und Gewerbenutzung, sowie Lagerflächen zur Verfügung. Auf über 12'500 m<sup>2</sup> werden Mieterträge von CHF 0.9 Millionen pro Jahr generiert. Die durchschnittliche Miete liegt bei attraktiven CHF 97 pro m<sup>2</sup> im Jahr. Das Objekt positioniert sich unter anderem mit der grossen Verfügbarkeit von Parkplätzen erfolgreich am Markt. Der Marktwert liegt bei knapp CHF 11 Millionen, so dass eine Brutto-IST-Rendite von deutlich über 8% generiert wird. Das Objekt verfügt noch über grosses Optimierungspotenzial, können doch noch knapp 25% der Flächen der Vermietung zugeführt werden.

### Steinhausen, Zug

In Steinhausen im Kanton Zug wurde im Dezember 2016 das wertmässig bislang grösste Objekt des Fonds erworben. An der Turmstrasse stehen rund 8'200 m<sup>2</sup> Mietfläche an bester Lage zur Verfügung, die für den Fonds insgesamt CHF 2.0 Millionen an Mieterträgen pro Jahr generieren. Rund 27% der vermietbaren Fläche sind Gewerbe-, der Rest sind Büroflächen, welche zu einem durchschnittlichen Mietzins von CHF 207 pro m<sup>2</sup> im Jahr angeboten werden. Das hervorragende Objekt ist voll vermietet und verfügt über eine eigene S-Bahnstation, mit

<sup>7</sup> Weitere Informationen per 31. Dezember sind auf Seite 23 ersichtlich.

welcher sich das Objekt gegenüber anderen Objekten und vom Markt nochmals klar abhebt und einzigartig positioniert.

### **St. Gallen, St. Gallen**

Im Januar 2017 wurde unter Verwendung von weiterem Fremdkapital eine Liegenschaft in der Stadt St. Gallen erworben. Die Liegenschaft ist von der Autobahn innert weniger Fahrminuten erreichbar. Das Objekt umfasst sowohl Büro- und Gewerbeflächen als auch eine Garage und eine Sportanlage. Auf rund 7'600 m<sup>2</sup> Mietfläche wird ein Mietertrag von CHF 1 Millionen im Jahr erzielt. Die Liegenschaft weist eine gut diversifizierte Mieterschaft auf und ist für die kommenden fünf Jahre fest und vollständig vermietet. 3/5 des Mietzinses der fünf jährigen Vertragslaufzeit konnte bereits im Ankaufsprozess sichergestellt werden.

### **Wallisellen, Zürich**

Bereits im Mai 2017 konnte dann eine weitere Liegenschaft im Grossraum Zürich angekauft werden. Das Objekt in Wallisellen im Kanton Zürich ist in gutem Zustand und liegt direkt an der Autobahn, welche Zürich mit dem Flughafen verbindet. Der Flughafen ist in unter zehn Minuten erreichbar. Das Objekt verfügt über rund 3'500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist für fünf Jahre fest und ebenfalls vollständig vermietet. Der erzielte Mietzins ertrag liegt bei CHF 0.43 Millionen pro Jahr. Zudem besteht aufgrund des moderaten Mietzinsniveaus langfristig Wertsteigerungspotenzial..

### **Zürich Altstetten, Zürich**

Ebenfalls im Mai 2017 konnte eine Liegenschaft in Altstetten in der Stadt Zürich angekauft werden. Die Liegenschaft ist gut unterhalten und befindet sich an einer hervorragenden Lage. Der Bahnhof sowie Tramhaltestellen sind in nur zwei Minuten erreichbar. Die Geschäftsliegenschaft bietet rund 8'900 m<sup>2</sup> Mietfläche und erzielt bei einem Vermietungsstand von 86% einen Mietertrag von CHF 1.87 Millionen pro Jahr. Die Liegenschaft konnte markant unter den Neubaukosten eines vergleichbaren Objektes an gleicher Lage erworben werden. Altstetten ist einer der attraktivsten Wachstumsmärkte und Bürostandorte der Stadt Zürich. Mit dieser Akquisition hat der HSC Fonds eine weitere langfristig sinnvolle und renditestarke Investition getätigt, die zudem noch Wertsteigerungspotenzial aufweist.

### **Goldach, St. Gallen**

Ende Juni 2017 wurde der Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Goldach im Kanton St. Gallen unterzeichnet. Die Liegenschaft bietet vor allem Lager- und Gewerbeflächen sowie einen kleinen Teil von Büroflächen. Auf knapp 12'000 m<sup>2</sup> werden fast CHF 0.8 Millionen pro Jahr erwirtschaftet. Die Liegenschaft verfügt über ein langfristiges Aufwertungspotential, da eine in Planung befindliche Autobahnausfahrt, bzw. deren Zubringer in unmittelbarer Nähe dieser Liegenschaft geplant wird. Die Liegenschaft ist voll vermietet und beherbergt unter anderem das Ausbildungszentrum für Logistik «AZL Goldach», welches einen Mietvertrag bis mindestens Mitte 2024 unterzeichnet hat.

## Zuzwil, St. Gallen

In unmittelbarer Nähe der Autobahn A1 Zürich – St. Gallen wurde im August 2017 eine [gemischt genutzte Liegenschaft angekauft](#). Das Objekt mit Baujahr 1995 bietet auf gesamthaft über 6'100 m<sup>2</sup> Büro-, Gewerbe-, Verkaufs-, und Lagerräume an. Die Durchschnittsmiete liegt bei unter CHF 115 pro m<sup>2</sup> und Jahr sowie die Vermietungsquote bei rund 92%. Ein grosser Teil der Mieter ist schon langjährig in diesem Objekt eingemietet. Im obersten Stock des Hauses befinden sich 6 Mietwohnungen, welche dem Investment zusätzliche Stabilität verleihen. Das Objekt verfügt über eine moderne Solaranlage, so dass auch ein gewisser Nachhaltigkeitsaspekt optimal berücksichtigt werden konnte.

## Baden, Aargau

Im September 2017 wurde ein voll vermietetes Büro- und Gewerbeobjekt in Baden AG erworben. Das Objekt befindet sich an lebhafter und etablierter Lage in unmittelbarer Nähe einer Autobahnausfahrt. Auf rund 5'700 m<sup>2</sup> Mietfläche werden zu einem durchschnittlichen Mietzins von knapp über CHF 200 attraktive Büro- und Gewerbeflächen angeboten. Ein erheblicher Teil des Mietzinses von gesamthaft knapp CHF 1'175 Millionen pro Jahr ist bis ins Jahr 2023 abgesichert. Die Liegenschaft positioniert sich unter anderem aufgrund eines überdurchschnittlichen Parkplatzangebots erfolgreich am umkämpften Mietmarkt. Das Objekt wurde im Jahr 2002 erstellt und ist in einem technisch einwandfreien Zustand.

## Cham, Zug

In unmittelbarer Nähe zur Autobahn liegt ein im Oktober 2017 angekauftes Objekt in Cham. An prominenter und etablierter Lage bietet das 2003 erbaute Objekt Büro- und Verkaufsflächen, unter anderem für namhafte Kunden aus dem Sport- und Freizeitsektor. Bei einem Vermietungsstand von 95% erwirtschaftet das Objekt auf rund 4'600 m<sup>2</sup> Fläche einen Jahresmietertrag von CHF 851'000. Knapp 90 Parkplätze unterstützen die gute Erreichbarkeit des Objektes für den Privatverkehr. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist das Objekt, welches fünf Mieter beherbergt, gut erreichbar. Das Objekt ist von der Autobahn her gut einsehbar und somit einem breiteren Bevölkerungskreis gut bekannt. Der durchschnittliche Mietzins liegt bei knapp über CHF 160 pro m<sup>2</sup> und Jahr und damit gut im Markt.

## Das Asset Management

Die Objekte des HSC Fonds befinden sich in wirtschaftsaktiven Ballungsräumen und profitieren damit von einem günstigen regionalen Marktumfeld. Aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen dem Investment Management und dem Asset Management beim Kauf neuer Liegenschaften können derart versteckte Potentiale frühzeitig evaluiert und schon im Vorfeld wirksame Massnahmen definiert werden. Durch diesen integralen Akquisitionsprozess werden die langfristigen Aspekte des Property Managements und eine nachhaltige Beurteilung sichergestellt. Nach dem Kauf der Liegenschaften werden die im Rahmen der Due Diligence erstellten Businesspläne verfeinert, Potenziale analysiert und detaillierte Objekt- und Unterhaltspläne erstellt. Getreu der [unternehmerischen Hands-on-Haltung](#) des Asset Managements erfolgt die Bewirtschaftung neuer Immobilien nach Möglichkeit direkt durch die Fondsleitung. Bei den im zweiten Semester erworbenen Objekten wurde das Property Management im Hinblick auf eine möglichst kostengünstige und effiziente Betreuung externen, regional verankerten Bewirtschaftungsunternehmen vergeben. Dabei konnten jeweils unter den marktüblichen Ansätzen liegende Konditionen vereinbart werden. Für das kommende Jahr liegt der Fokus weiterhin auf einem aktiven Hands-on Asset Management und einer intensiven Kundenpflege. Bei den Immobilien 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. Sofern sinnvoll wird ein externes Unternehmen beauftragt. [Der Lead liegt immer beim Asset Manager](#) der Fondsleitung.

### Dietikon, Zürich

Das regional bestens bekannte «Pestalozzihaus» bildet das Eingangstor des Entwicklungsgebietes Silber in Dietikon. Der langjährige Grossmieter Möbel Märki möchte sein Mietverhältnis um weitere fünf Jahre verlängern. In den Bürogeschossen konnten diverse [Kleinflächen vermietet werden](#), so dass die Vermietungsquote im Vergleich mit dem Vorjahr von 88.7% auf 91.2% [verbessert werden](#) konnte. Mit einem Neuanstrich der Waschbetonfassadenelemente konnte mit geringen Mitteln eine markante Verbesserung des Erscheinungsbildes der Liegenschaft erzielt werden.

### Münchwilen, Thurgau

Die in Zusammenarbeit mit dem regional führenden Immobilienunternehmen lancierten breitgefächerten [Marketingmassnahmen](#) zeigen Wirkung. Es werden laufend Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten für Büro- Lager- und Gewerbeflächen geführt. Mit direktem Engagement des Asset Managements konnte eine Fläche von rund 900 m<sup>2</sup> vermietet und die Vermietungsquote um 6.8% erhöht werden. Mit weiteren Interessenten sind Mietverhandlungen im Gang. Darüber hinaus konnten nebst dem neuen 10-Jahres-Mietvertrag mit dem Mieter Kanton Thurgau mit mehreren bestehenden Mietern Vertragsverlängerungen mit einem Volumen von rund CHF 200.000 abgeschlossen werden.

### 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 für verschiedene Büroflächen Vertragsverlängerungen zu attraktiven Konditionen abschliessen.

### 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. Nebst verschiedenen

Optimierungen im Unterhalt wurde im Sommer zu Lasten des Mieters die bestehende Ölheizung durch eine effizientere Gasheizung ersetzt. Zur Erhöhung der Aufmerksamkeit des Gebäudes, der Schaffung von Werbemöglichkeiten für die Mieter und zur Erzielung von Mehreinnahmen soll ein grossflächiger Mediascreen installiert werden. Die freistehende Variante vor der Liegenschaft wurde von den Behörden nicht bewilligt, es wird daher eine alternative Montage an der Fassade geprüft.

### 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. Nach einer detaillierten Analyse von Potenzial und Risiken sowie Gesprächen mit dem Mieter und spezialisierten Unternehmen wurde die geplante Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach verworfen.

### 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. Im Berichtsjahr wurde für die Liegenschaft ein Gebäudebranding als «[MAX6](#)» geschaffen, der gesamte Eingangsbereich innen und aussen aufgefrischt sowie die Mieterbeschriftung neugestaltet. Mit dem grössten Mieter konnte eine Vertragsverlängerung für eine Fläche von rund 1'750 m<sup>2</sup> bis 2023 erreicht werden. Für eine per anfangs des nächsten Jahres [freiwerdende Fläche von 1'000 m<sup>2</sup> im Attikageschoss](#) wurden umfangreiche Marketingmassnahmen umgesetzt, welche zu konkreten Verhandlungen mit Mietinteressenten führten. Zudem konnten in enger Zusammenarbeit zwischen dem Vermarkter und dem Asset Management bisher leerstehende Flächen von rund 830 m<sup>2</sup> neu [vermietet werden](#). Die Vermietungsquote verbesserte sich damit gegenüber dem Ankaufszeitpunkt um rund 14% und beträgt per Ende 2017 neu 97.7%.



### 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. Mit dem Mieter Geisser Innoflex AG konnte ein neuer Vertrag über rund 1.600 m<sup>2</sup> Lager abgeschlossen werden. Zudem mietet der Mieter IVF Hartmann AG eine zusätzliche Lagerfläche im 2. Obergeschoss.

### 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. Auf dem Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Abnahmegarantie des Elektrizitätswerks Zuzwil bis 2038 installiert. Für die Vermietung wurde das regional führende Vermarktungsunternehmen verpflichtet.

### 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. Bereits in der kurzen Zeit seit der Übernahme konnte mit dem Gewerbenmieter eine Vertragsverlängerung sowie die Zumiete einer Fläche von 185 m<sup>2</sup> erreicht 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 namhafte Mieter wie Stöckli Sport und Fressnapf sowie ein Hotel / Restaurant. Die Vermarktung einer per anfangs des nächsten Jahres freiwerdende Mietfläche von 310 m<sup>2</sup> erfolgt direkt durch das Asset Management Team.

## Vermietungsaktivitäten

In den letzten Monaten konnte in den Liegenschaften des HSC Fonds eine deutliche Belebung des Büro- und Gewerbeflächenmarktes festgestellt werden. Dabei standen einerseits die gute Erreichbarkeit und andererseits die im Vergleich mit den Grossstädten günstigen Mieten im Fokus der Nachfrager. Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios konnte im Verlaufe des Jahres 2017 von 89.8% auf 95.3% gesteigert werden. Dieser empirisch festgestellte Trend entspricht den Aussagen wichtiger Marktanalysen. Gemäss Büroflächenmarkt Schweiz 2018<sup>8</sup> 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.

---

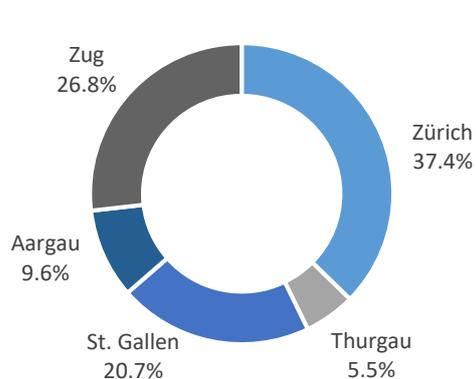
<sup>8</sup> Credit Suisse, Dezember 2017

# IMMOBILIENBESTAND

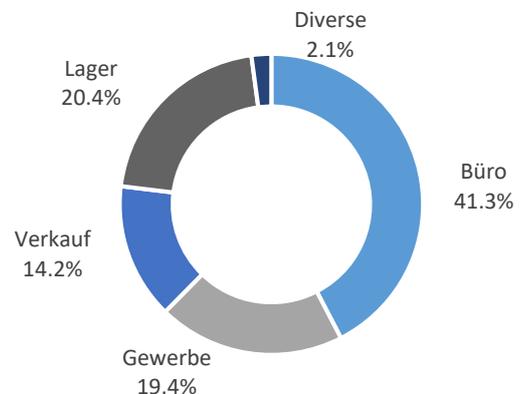
## Portfolio Übersicht per 31. Dezember 2017

	Ort Kanton	Nutzung	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Vermietungs- stand	Anzahl Mieter	Mietertrag (CHF Mio.)	Durchschnittliche Miete (CHF/m <sup>2</sup> )	Baujahr Renovierungen	Marktwert (CHF Mio.)	Kauf- datum	WAULT (Jahre)
	Dietikon Zürich	Büro Verkauf	11.270	91.2%	19	1.93	163.0	1980 1998/2006	36.39	15.12.2016	3.48
	Münchwilen Thurgau	Büro Gewerbe Verkauf	12.726	80.1%	29	0.95	92.0	1993 2011/2016	10.82	15.12.2016	2.76
	Steinhausen Zug	Büro Gewerbe	8.240	100%	13	2.03	206.7	2007 2016	39.17	15.12.2016	2.02
	St. Gallen St. Gallen	Büro Gewerbe Verkauf	7.607	100%	20	1.00	127.0	1987/1992 2016	16.76	01.01.2017	4.00
	Wallisellen Zürich	Büro Gewerbe Lager	3.597	100%	3	0.43	119.0	2002	8.95	01.05.2017	4.34
	Zürich Zürich	Büro	8.935	97.7%	25	2.07	218.0	1975 2014-2016	29.40	01.05.2017	2.78
	Goldach St. Gallen	Gewerbe Büro Lager	11.979	100%	10	0.80	64.0	1983/1988 2007-2016	12.81	01.07.2017	3.42
	Zuzwil St. Gallen	Verkauf Büro Wohnen	6.278	92.5%	27	0.64	103.0	1993/1995	11.45	01.10.2017	1.88
	Baden-Dättwil Aargau	Gewerbe Büro	5.770	100%	7	1.17	173.0	2002	19.09	01.10.2017	3.53
	Cham Zug	Retail Büro	4.666	95.0 %	5	0.85	167.0	2003	14.31	01.11.2017	2.34
			<b>81.068</b>	<b>95.3%</b>	<b>158</b>	<b>11.9</b>			<b>199</b>		<b>3</b>

### Geographische Aufteilung (Marktwert)



### Struktur und Nutzungen (Fläche)





Von  
***Bauchgefühl***  
und Kopfarbeit.



*Wir von Helvetica Property Investors sind Menschen mit Überzeugungen und hohem Verantwortungsgefühl. Dass manchmal auch der Bauch mitentscheidet, hat mit unserer langjährigen und erfolgreichen Erfahrung zu tun. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.*

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



## VERMÖGENSRECHNUNG (in CHF)

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2017</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'825'326
Kurzfristige Forderungen	1'102'681
<b>Liegenschaften</b>	
Bauland und angefangene Bauten	-
Wohnliegenschaften	-
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum	-
Gemischte Liegenschaften	-
Geschäftsliegenschaften	198'960'000
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>198'960'000</b>
Sonstige Vermögenswerte	-
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>205'888'007</b>
<b>PASSIVEN</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	-26'500'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5'042'687
Langfristige verzinsliche Hypotheken	-36'950'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-13'417
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-68'506'104</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	137'381'903
Geschätzte Liquidationssteuern	-4'506'345
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>132'875'558</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausschüttung	-
Saldo aus dem Anteilverkehr	123'530'000
Gesamterfolg	9'345'558
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>132'875'558</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>	
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgegebene Anteile	1'235'300
Zurückgenommene Anteile	-
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'235'300</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>107.57</b>
<b>Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)</b>	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-13'417
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	200'944'300

## ERFOLGSRECHNUNG (in CHF)

<b>ERTRAG</b>	<b>09.12.2016 – 31.12.2017</b>
Zinsertrag	57'030
Mietzinseinnahmen	11'391'618
Aktivierte Bauzinsen	-
Sonstige Erträge	23'837
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	1'278'156
<b>Total Ertrag</b>	<b>12'750'641</b>
<b>AUFWAND</b>	
Hypothekarzinsen	-852'641
Andere Passivzinsen	-200'000
Unterhalt und Reparaturen	-823'772
Liegenschaftsverwaltung	
- Liegenschaftenaufwand	-407'665
- Verwaltungsaufwand	-477'894
Steuern	-94'011
Schätzungs- und Prüfaufwand	-169'454
Beratungsaufwand	-159'266
Transaktionskosten	-6'000
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen	580'977
<b>Reglementarische Vergütungen</b>	
- Verwaltungskommission	-1'179'000
- Depotbankgebühr	-41'264
- Immobilienverwaltung	-265'579
Bankspesen	-1'855
Sonstiger Aufwand	-53'666
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-
<b>Total Aufwand</b>	<b>-4'151'091</b>
<b>ERFOLG</b>	
<b>Nettoerfolg<sup>9</sup></b>	<b>8'599'551</b>
Realisierte Gewinne / Verluste	-
<b>Realisierter Erfolg<sup>9</sup></b>	<b>8'599'551</b>
Nicht realisierte Gewinne / Verluste	4'678'108
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen	574'244
Liquidationssteuern	-4'506'345
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>9'345'558</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>	
Nettoertrag des Rechnungsjahres <sup>9</sup>	8'599'551
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-
Vortrag des Vorjahres	-
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg<sup>9</sup></b>	<b>8'599'551</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	4'323'550
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'276'001</b>

<sup>9</sup> In der Erfolgsrechnung der Fonds-Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017, werden die Erträge und Aufwände aus den beiden gekauften Gesellschaften mit den Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen, für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2017 konsolidiert. Die effektive wirtschaftliche Haltedauer der beiden Immobilien durch den Fonds betrifft hingegen nur den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.12.2017. Nach der Elimination der entsprechenden Sondereffekte, entspricht der Nettoerfolg CHF 6.1 Millionen anstatt der ausgewiesenen CHF 8.6 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	28'829'064	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	17'610'559	15'045'000
Cham, Brunmatt 14	Gewerbe	14'310'000	14'480'763	11'617'000
<b>Total</b>		<b>198'960'000</b>	<b>193'709'667</b>	<b>200'944'300</b>

Alle Liegenschaften wurden in der Zeit vom 09. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2017 mittels Asset- oder Aktientransaktionen erworben. Verkäufe gab es in dieser Zeit keine. Der gewichtete reale Diskontierungssatz per 31. Dezember 2017 liegt bei 4.2%.

<i>Mietzinseinnahmen der Immobilien</i>	<i>Nutzung</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>Total</i>
Münchwilen, Murgtalstrasse 20 <sup>a)</sup>	Gewerbe	956'305	903'292	1'859'597
Steinhausen, Turmstrasse 28/30 <sup>a)</sup>	Gewerbe	2'005'146	2'017'136	4'022'281
Dietikon, Riedstrasse 1	Gewerbe	95'493	1'898'749	1'994'242
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Gewerbe	-	1'000'000	1'000'000
Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6	Gewerbe	-	1'271'967	1'271'967
Wallisellen, Hertistrasse 23	Gewerbe	-	285'333	285'333
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Gewerbe	-	398'151	398'151
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Gewerbe	-	160'455	160'455
Baden-Dättwil, Täferstrasse 3/5	Gewerbe	-	293'477	293'477
Cham, Brunmatt 14	Gewerbe	-	106'115	106'115
<b>Total</b>		<b>3'056'944</b>	<b>8'334'674</b>	<b>11'391'618</b>

<sup>a)</sup> Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen für die Liegenschaften Steinhausen und Münchwilen beinhalten Erträge in der Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016, 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 31.12.2016. 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	28'829'064	24.03.2017
<b>Total</b>		<b>115'780'000</b>	<b>112'200'038</b>	

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).

## 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 gehalten wird.

## 4. MIETEINNAHMEN PRO MIETER > 5% DER NETTOMIETE

<i>Mieter</i>	<i>Anteil</i>	<i>Immobilien</i>
George Hirsch AG <sup>b)</sup>	8.4%	St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294
REEL Alesa AG	7.4%	Zürich-Altstetten, Max-Högger-Strasse 6
Pestalozzi & Co AG	6.4%	Dietikon, Riedstrasse 1
Möbel Märki Handels AG	6.0%	Dietikon, Riedstrasse 1

<sup>b)</sup> Es besteht ein Rahmenmietvertrag mit Georg Hirsch AG, die über 50% der Mietfläche an 19 Unternehmen weitervermietet hat. Basis für die anteilige Berechnung der Mieteinnahmen ist die mögliche Nettomiete aller Liegenschaften für die gesamte Periode.

## 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%	14'000'000	26.10.2017	31.01.2018
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	1.00%	12'000'000	31.08.2017	30.04.2018
Festhypothek	1.15%	3'800'000	01.07.2017	30.06.2022
Libor-Hypothek	0.65%	19'500'000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.85%	1'000'000	31.12.2017	31.12.2019
<b>Total</b>		<b>63'450'000</b>		

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.

**7. AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN MIT LAUFZEIT ÜBER 5 JAHREN**

<i>Art</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Betrag</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
Keine	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DER ANLEGER**

<i>Vergütung</i>	<i>Maximal</i>	<i>Effektiv</i>
Ausgabekommission	3.00%	0.73% <sup>c)</sup>
Rücknahmekommission	1.50%	-

<sup>c)</sup> Die effektive Ausgabekommission repräsentiert den Durchschnitt der in der Berichtsperiode berechneten Ausgabekommissionen, die effektiv zwischen 0.25% und 1.75% lagen. Die Bandbreite der Ausgabekommission basiert auf eine Staffelung bezogen auf den jeweils gezeichneten Betrag.

**9. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZUGUNSTEN DES FONDSVERMÖGENS**

<i>Vergütung</i>	<i>Maximal</i>	<i>Effektiv</i>
Zuschlag zum NAV	2.50%	1.21%
Abschlag vom NAV	1.50%	-

**10. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES FONDSVERMÖGENS**

<i>Vergütung</i>	<i>Maximal</i>	<i>Effektiv</i>
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	1.50%
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-
Immobilienverwaltung durch die Fondsleitung <sup>d)</sup>	5.00%	1.70%
Immobilienverwaltung durch externe Verwaltung <sup>d)</sup>	-	2.20%
Depotbankkommission <sup>e)</sup>	0.05%	0.05%

<sup>d)</sup> Die effektiven Sätze der Vergütungen für die Immobilienverwaltung basieren auf einer annualisierten Betrachtung der Brutto-Soll-Mieten und den entsprechenden Gebührensätzen.

<sup>e)</sup> 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 Berichterstattungsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017 erwirtschaftet wurde.

## 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. Per 31. Dezember 2017 gab es keine Änderungen. Der Fondsprospekt datiert vom 20. Dezember 2017 mit integralem Fondsvertrag vom 21. Juli 2016 und ist auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Ende 2017 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und bei der FINMA eingereicht. Die Anleger wurden entsprechend informiert. Diese wurden genehmigt und treten per 05. Februar 2018 in Kraft. Die geänderten Dokumente wurden anschliessend auf [www.swissfunddata.ch](http://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 Bruttobetrages bei Ausschüttungen an die Anleger.
- Möglichkeit zur Vornahme von Zwischenausschüttungen.

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

### Ausserbörslicher Handel

Per 01. September 2017 erfolgte der Wechsel des ausserbörslichen Handels von der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zur Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. Die entsprechenden Anpassungen im Fondsprospekt wurden durch die FINMA genehmigt sowie die aktualisierte Version anschliessend auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

### Zusätzliche Informationen

Vom 20. November bis zum 15. Dezember 2017 hat die Fondsleitung eine weitere Kapitalerhöhung für den HSC Fonds im Verhältnis 2:1 erfolgreich durchgeführt. Dabei wurde neues Eigenkapital von rund CHF 65 Millionen gezeichnet. Da die Liberierung jedoch erst am 10. Januar 2018 stattfand, wird dieser Vorgang erst im Geschäftsjahr 2018 reflektiert.

Per Mitte Februar konnten bereits zwei weiteren Immobilien im Wert von rund CHF 50 Millionen akquiriert werden.

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN IMMOBILIENBEWERTUNGSEXPERTEN

An die Geschäftsleitung der Helvetica Swiss Commercial AG<sup>10</sup>

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Swiss Commercial gehaltenen zehn Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2017 bewertet.

## Bewertungsstandards

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

## Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- beziehungsweise 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 Swiss Commercial hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

## Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften der Helvetica Swiss Commercial 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.

## 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 2015 und 2017 besichtigt.

## Ergebnisse

Per 31. Dezember 2017 wurden die Werte der insgesamt zehn Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 198'960'000 geschätzt. Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.90% und 4.60% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.42% und 5.12%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 4.16% respektive nominal 4.68%.

<sup>10</sup> Helvetica Swiss Commercial AG ist zu 100% im Besitz des HSC Immobilienfonds

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 9. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017 wurden die folgenden Liegenschaften gekauft:

Steinhausen, Turmstrasse 28, 30;

Münchwilen, Murgtalstrasse 20;

Dietikon, Riedstrasse 1;

St. Gallen, Rorschacherstrasse 292, 294;

Wallisellen, Hertistrasse 23;

Goldach, Blumenfeldstrasse 16;

Baden-Dättwil, Täfernstrasse 3, 5;

Cham, Brunnmatt 14;

Zuzwil, Herbergstrasse 9/11;

Zürich, Max-Högger-Strasse 6.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 21. Dezember 2017

Wüest Partner

Marco Feusi MRICS

Dipl. Arch. HTL; NDS BWI ETHZ

Partner

Silvana Dardikman

BA in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA

Manager

## Anhang: Bewertungsannahmen

### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Swiss Commercial typischerweise mit Wissensstand vom November 2017.
- 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.

# BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung der Helvetica Property Investors AG

### Zürich

#### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Commercial

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 6, 25 bis 32 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt  
Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Stephanie Zaugg  
Revisionsexpertin

Zürich, 8. März 2018



### **Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Gartenstrasse 23  
CH-8002 Zürich  
Tel. + 41 43 544 70 80  
[www.HelveticaProperty.com](http://www.HelveticaProperty.com)

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

