

**Ungeprüfter  
Halbjahresbericht 2024**

# **Helvetica Swiss Commercial Fund**

**Immobilienfonds  
schweizerischen Rechts**



# Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen .....	5
Verwaltung und Organe.....	6
Portfoliomanagement .....	9
Nachhaltigkeit.....	17
Finanzbericht.....	23
Vermögensrechnung.....	24
Erfolgsrechnung.....	25
Anhang.....	26
Inventar .....	26
Informationen an die Anleger .....	36
Bescheinigungen.....	38
Bericht des Bewerter's.....	38

## Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Valoren-Nr.: 33550793

Helvetica.com

### Disclaimer

Dieser Halbjahresbericht stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Er stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Dieser Jahresbericht richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf er weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden.



## Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Valorenummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Anteile im Umlauf <sup>1)</sup>	Anzahl		4 297 851	4 342 851
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		45 000	-
Inventarwert pro Anteil <sup>2)</sup>	CHF		109.40	114.80
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.50 / 4.79	3.48 / 4.78
<b>Vermögensrechnung</b>			<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	696 198 000	719 930 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		709 608 634	737 257 548
Fremdkapitalquote <sup>3)</sup>	%		33.74	32.38
Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>3)</sup>	Jahre		0.61	0.61
Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>3)</sup>	%		1.60	1.94
Nettofondsvermögen (NAV) <sup>2)</sup>	CHF		470 202 429	498 565 182
<b>Erfolgsrechnung</b>			<b>01.01.-30.06.2024</b>	<b>01.01.-30.06.2023</b>
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		19 904 062	21 391 533
Nettoertrag	CHF		12 439 492	13 806 904
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) <sup>3)</sup>	Jahre		4.13	3.64
Unterhalt und Reparaturen	CHF		752 607	844 681
Mietertrag [SOLL] p.a. <sup>4)</sup>	CHF		42 973 164	46 036 360
Bruttorendite [SOLL]	%		6.17	6.04
Bruttorendite [IST]	%		5.82	5.84
<b>Kennzahlen gemäss AMAS<sup>3)</sup></b>			<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Anlagerendite	%		-0.04	1.19
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		-0.04	1.14
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.23	0.97
Agio/Disagio	%		-21.03	-21.36
Kurs pro Anteil	CHF		86.40	89.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		71.79	73.09
Fremdfinanzierungsquote	%		29.05	30.71
Mietzinsausfallrate	%	1	7.14	6.21
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV	%		0.92	0.94
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV	%		1.91	1.79
Performance	%		21.19	-3.96

<sup>1)</sup> Für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2024, welche im April 2025 ausbezahlt wird, beträgt die massgebliche Anzahl Anteile 3'623'353. 674'498 Anteile wurden per Ende 2023 gekündigt und werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

<sup>2)</sup> Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 117.19 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 508 955 525.

<sup>3)</sup> Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

<sup>4)</sup> Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag. Per Berichtsdatum sind 95.7 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

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

# Verwaltung und Organe

## Geschäftsleitung per 30. Juni 2024



**Marc Giraudon**  
CEO



**Dominik Fischer**  
Chief Investment Officer  
Mitglied der Geschäftsleitung



**Urs Kunz**  
Chief Commercial Officer  
Mitglied der Geschäftsleitung



**Thomas Stadelmann**  
Head Compliance, Risk und Legal,  
Mitglied der erw. Geschäftsleitung



**Peter R. Vogel**  
Chief Financial Officer,  
Mitglied der Geschäftsleitung

## Verwaltungsrat per 30. Juni 2024



**Peter E. Bodmer**  
Präsident des Verwaltungsrates



**Dr. Hans Ueli Keller**  
Vize-Präsident des Verwaltungsrates



**Dr. Franziska Blindow-Prettl**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Theodor Härtsch**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Herbert Kahlich**  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Marc Giraudon, CEO (ab 2. April 2024) Hans R. Holdener, Co-CEO (bis 1. April 2024) Dominik Fischer, Chief Investment Officer Urs Kunz, Chief Commercial Officer Peter R. Vogel, Chief Financial Officer and Corporate Services
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk und Legal
<b>Verwaltungsrat</b>	Peter E. Bodmer, Präsident (ab 2. Mai 2024, vorher Vize-Präsident) Dr. Hans Ueli Keller, Vize-Präsident (ab dem 2. Mai 2024, vorher Präsident) Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungsexpertin</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich (bis 30.6.2024)  Pascal Marazzi-de Lima, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich (ab 1.7.2024)
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung ist an Helvetica Property Managers AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.



# Portfoliomanagement

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) blickt mit einer Performance seit Jahresbeginn von +21 % auf ein stabiles und erfolgreiches erstes Halbjahr 2024 zurück.

Das Portfolio generiert gemäss der strategischen Ausrichtung stabile und langfristig gesicherte Erträge. In Verbindung mit den gesunkenen Zinskosten und Verwaltungsgebühren resultiert ein starkes Nettoergebnis.

## Kurzbericht

Der HSC Fund zeigte ein solides erstes Halbjahr 2024. Dank einer starken Ertragsleistung der Portfolios, gesunkenen Zinskosten und einer reduzierten Verwaltungsgebühr erzielte der Fonds einen Nettoertrag von CHF 12.4 Mio. Verteilt auf die für die Ausschüttung relevanten Anteile, nach Abzug der per Ende 2024 zu leistenden Rücknahmen, ergibt dies CHF 3.4 pro Anteil und damit rund 65 % der Vorjahresdividende.

Der Markt honorierte die starke Leistung des Fonds mit einem Kursanstieg auf CHF 86.40 pro Anteil. Die resultierende Performance von +21 % ist die stärkste unter den kotierten Schweizer Immobilienfonds seit Jahresbeginn 2024.

Der Vermietungsstand konnte konstant gehalten werden, während die WAULT um ein halbes Jahr verlängert wurde. Dies ist den zahlreichen Vertragsverlängerungen sowie erfolgreicher Neu- und Wiedervermietungen zu verdanken.

In den ersten sechs Monaten 2024 hat der HSC Fund Miet- und Baurechtszinseinnahmen von CHF 19.9 Mio. generiert. Diese liegen aufgrund der beiden erfolgten Liegenschaftsverkäufe CHF 1.5 Mio. tiefer als in der gleichen Periode 2023. Infolge Indexanpassungen konnte der annualisierte Mietertrag auf das Restportfolio um CHF 0.45 Mio. erhöht werden.

Der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2023 infolge zweier Liegenschaftsverkäufe und einer Bewertungskorrektur (-1.4 %) um 3.3 % von CHF 720 Mio. auf CHF 696 Mio.

Die Bruttorendite [SOLL] des Portfolios beträgt per Halbjahr 2024 6.2 %, die Bruttorendite [IST] 5.8 %.

Der Vermietungsstand liegt per 30. Juni 2024 bei 94.2 % und zeugt von der erstklassigen Arbeit des Property und Asset Management mit einem Fokus auf langfristige und enge Mieterbeziehungen.

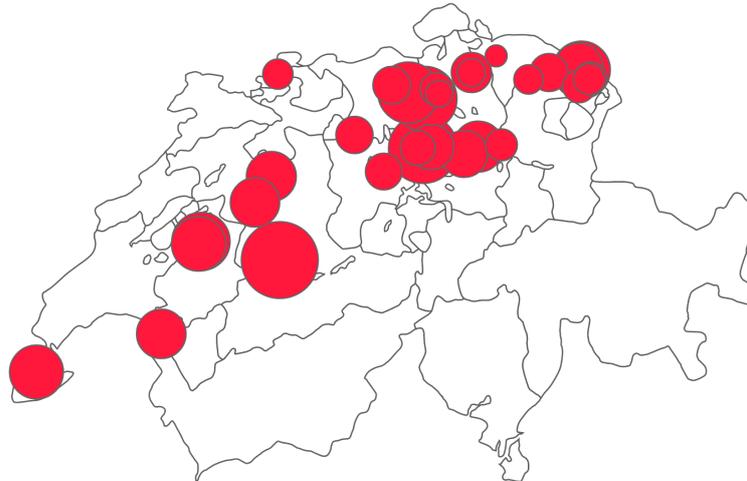
Die Verwaltungsgebühr des Fonds wurde per 1. Januar 2024 um zehn Basispunkte auf 0.60 % reduziert und das operative Ergebnis gestärkt. Ab 2025 wird die Verwaltungsgebühr 0.65 % betragen.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden zudem die Liegenschaften in Chiasso (TI) und Sissach (BL) erfolgreich zu Marktwert verkauft. Der Fonds verfügt zum Stichtag über 31 Liegenschaften.

Mit dem Verkauf der beiden Liegenschaften schreitet die Optimierung des Portfolios voran. Zudem wird die Fremdfinanzierungsquote reduziert und Raum zur Liquiditätsbeschaffung gewonnen – insbesondere im Hinblick auf die im März 2025 anstehende Auszahlung der Rücknahmen.

Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie konnte zudem weiter vorangetrieben werden. So wurde der Anteil langfristiger Fremdfinanzierung (Laufzeit >1 Jahr) auf 22 % erhöht und wird sich in der zweiten Jahreshälfte im Zielband von 30 bis 50 % einpendeln.

## Portfolio



## Marktbericht

Das erste Halbjahr 2024 hat eine robuste Entwicklung auf dem Schweizer Markt für kommerzielle Liegenschaften gezeigt. Im Gegensatz zu den Herausforderungen des Jahres 2023 haben sich einige positive Trends abgezeichnet.

### Transaktionsaktivität und Ankaufsrenditen

Die Nachfrage nach kommerziellen Immobilien blieb aus Sicht Helvetica verhalten stabil. Die Transaktionsaktivität hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2023 leicht verbessert, auch wenn die institutionellen Investoren weiterhin vorsichtig und eher zurückhaltend agieren. Wir beobachten im kommerziellen Bereich einen deutlichen Anstieg an privaten und ausländischen Käufern. Die Lage, Vermietbarkeit, Mieterbonität, Vertragslaufzeit und Indexierungsquote bleiben weiterhin entscheidend für die Preisgestaltung.

### Zinsentwicklung und Finanzierung

Die Zinsen für Hypotheken sind in den letzten Monaten leicht gesunken, basierend auf den beiden Leitzinssenkungen der SNB im ersten Halbjahr 2024. Diese Zinssenkungen haben dazu beigetragen, die Finanzierungskosten für Investoren leicht zu reduzieren. Festhypotheken haben aufgrund des gestiegenen Sicherheitsbedürfnisses der Kreditnehmer wieder an Beliebtheit gewonnen. Auf der anderen Seite wurde festgestellt, dass diverse Banken die Margen erhöht haben und generell einen etwas konservativeren Ansatz fahren.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Arbeitskräftenachfrage bleibt hoch, auch wenn sie sich aufgrund der etwas schwächeren Wirtschaftsdyna-

mik im Jahr 2024 leicht abgeschwächt hat. Das Zinsumfeld scheint sich stabilisiert zu haben, was im zweiten Halbjahr 2024 zu einer erhöhten Investitionsbereitschaft im Bereich der kommerziellen Liegenschaften führen könnte.

### Ausblick

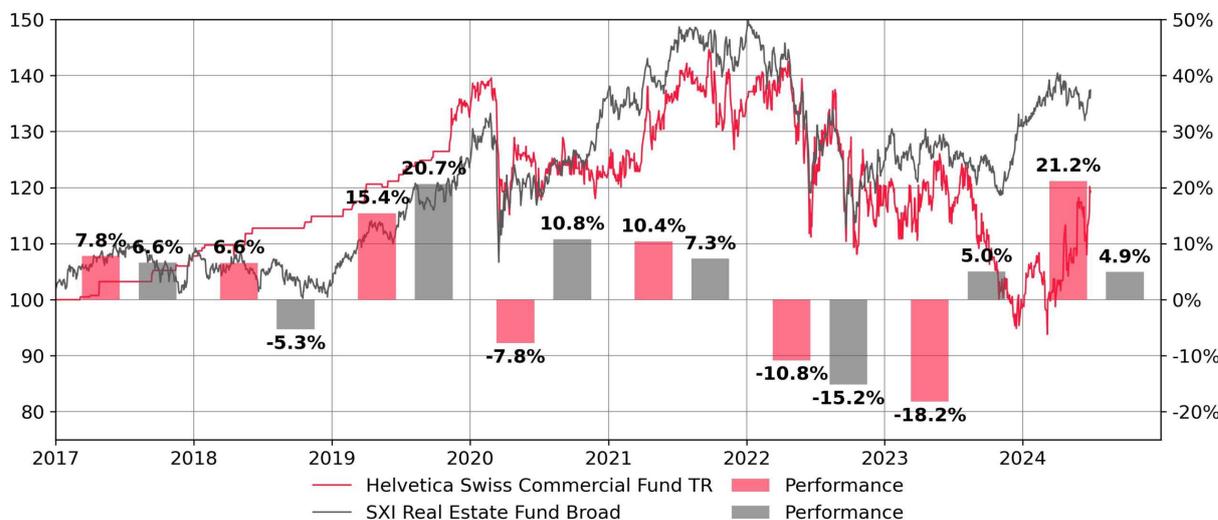
Für das zweite Halbjahr 2024 wird erwartet, dass die Transaktionsaktivität etwas zunimmt, während die Bruttoanfangsrenditen stabil bleiben. Die kommerziellen Fonds von Helvetica planen, von dieser Entwicklung zu profitieren, um strategische Verkäufe bis zum Jahresende 2024 umzusetzen.

Die Prognose für das zweite Halbjahr 2024 ist mit einer erwarteten Zunahme der Transaktionsaktivität und stabilen Renditen optimistisch.

### Kurs und Performance

Der HSC Fund weist mit einer Netto-Performance von +21 % seit Jahresbeginn das beste Ergebnis aller kotierten Schweizer Immobilienfonds auf. Dieser Wert resultiert aus einem Anstieg des Börsenkurses der Fondsanteile von CHF 75.80 zum Jahresende 2023 auf CHF 86.40 per 30. Juni 2024, unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 5.35 im April 2024. Im Vergleich stieg die Performance des Benchmarks, des SXI Real Estate Funds Broad, um 4.9 %. Der Abschlag auf dem Nettoinventarwert des HSC Fund hat sich entsprechend von 34 % zum Jahresende 2023 auf 21 % zum 30. Juni 2024 stark reduziert. Die Fondsleitung hat das klare Ziel, den Abschlag bis zum Jahresende 2024 nochmals deutlich zu verringern.

### Performanceentwicklung



### Ausschüttung und Inventarentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil im April 2024 und des Gesamterfolgs im ersten Halbjahr 2024 reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 114.80 um CHF 5.40 auf CHF 109.40 pro Anteil per 30. Juni 2024.

### Immobilienportfolio

#### Portfoliowert und Transaktionen

Der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2023 um 3.3 % von CHF 720 Mio. auf CHF 696 Mio. Diese lässt sich einerseits durch die zwei Liegenschaftsverkäufe zu Marktwert im Umfang von rund CHF 14 Mio. und andererseits durch eine Bewertungskorrektur auf das verbleibende Portfolio von -1.4 % erklären.

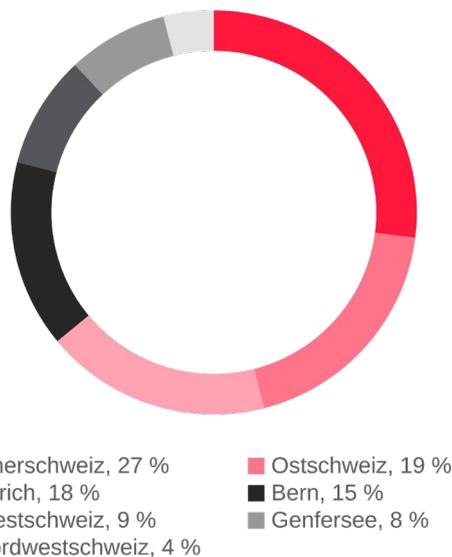
Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss der Schätzungsexpertin Wüest Partner verblieb bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.6.

#### Regionale Portfolio-Allokation

Das geografische Schwergewicht des HSC Fund liegt mit 83 % klar in der Deutschschweiz. Der Fonds deckt somit die wirtschaftlich starken Regionen ab und kann von deren dynamischen Entwicklung profitieren. Das entspricht der Fondsstrategie und widerspiegelt sich in den soliden Mieterträgen und dem hohen Vermietungsstand.

### Verteilung nach Regionen

Auf Basis Verkehrswert



### Mietertrag

Der HSC Fund konnte von einer stabilen Flächennachfrage und leicht steigenden Mietpreisen für kommerzielle Mietflächen profitieren.

Aufgrund der Teuerung konnten im ersten Halbjahr 2024 annualisierte Mietzinsanpassungen von CHF 0.45 Mio. durchgeführt werden. Die weiterhin positive, wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz und die sehr hohe Indexierungsquote des Fonds von 95.7 %

lassen weiteres Wachstum bei den Mieteinnahmen erwarten, was sich positiv auf die Erträge des Fonds auswirken wird.

Die annualisierten Miet- und Baurechtszinseinnahmen [IST] betragen CHF 40.5 Mio. Die Reduktion von CHF 1.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr 2023 ergibt sich insbesondere aufgrund des Verkaufs der Liegenschaften in Chiasso (TI) und Sissach (BL), sowie der per Ende 2023 erfolgten Verkäufe (Münchwilen (AG) und Frauenfeld (SG)).

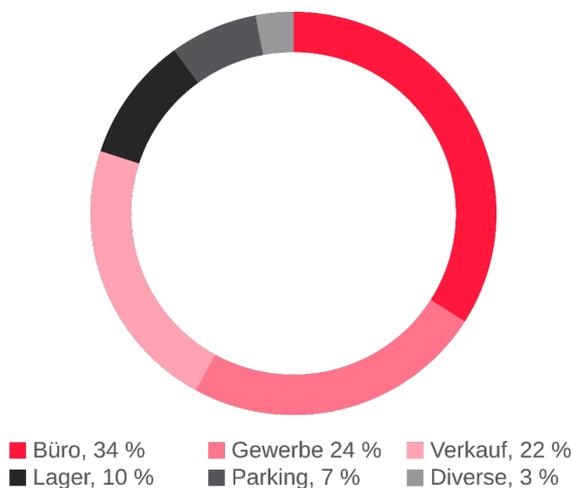
Die Bruttorendite [SOLL] des Portfolios erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2023 leicht auf 6.2 %.

### Nutzungsmix

Gemäss der Fondsstrategie liegt der Fokus auf den drei Hauptnutzungen Büro, Gewerbe und Verkauf, die zusammen 80 % aller Erträge ausmachen. Der Fonds strebt auch zukünftig eine ausgewogene Nutzungsverteilung an.

#### Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Mietertrag [SOLL]



### Vermietungsstand

In der ersten Jahreshälfte 2024 wurden 36 Mietverträge mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 5 Mio. über eine Fläche von 34.500 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Davon entfielen 8.500 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen.

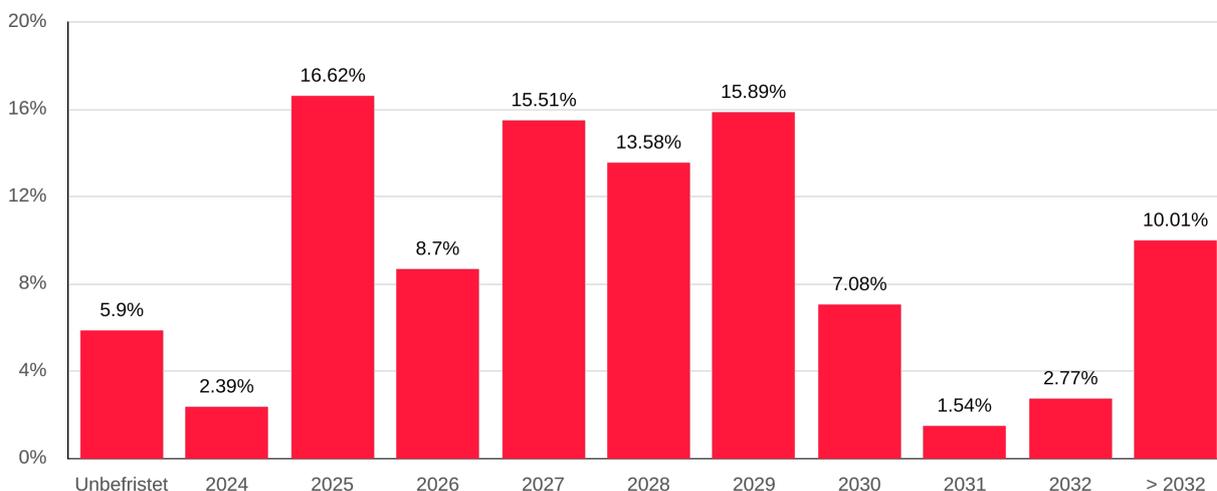
In einem kompetitiven Marktumfeld konnte der Vermietungsstand des Portfolios per Stichtag vom 30. Juni 2024 auf soliden 94.2 % gehalten werden.

Diesen Erfolgen gegenüber steht ein neuer Leerstand in Gwatt Thun, ein Hochregallager, welches aktuell intensiv vermarktet wird. Ohne diesen neuen Leerstand würde der Vermietungsstand bei über 95 % liegen.

### Restlaufzeit der Mietverträge

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) verbesserte sich gegenüber Ende 2023 von 3.7 um ein halbes Jahr auf 4.1 Jahre. Diverse Mietverträge konnten langfristig verlängert und Neuabschlüsse mehrheitlich mit Laufzeiten von fünf Jahren oder mehr abgeschlossen werden.

### Verteilung der Restlaufzeit der Mietverträge



### Finanzierungsstrategie

Die Fondsleitung ist weiterhin konsequent an der Umsetzung der Ende 2023 formulierten Finanzierungsstrategie.

Zum einen soll sich die Fremdfinanzierungsquote langfristig im Zielkorridor von 25 bis 28 % bewegen. Per 30. Juni 2024 liegt sie mit 29.1 % aufgrund der Marktwertkorrektur des Portfolios knapp darüber. Durch die laufenden und im zweiten Halbjahr 2024 abzuschliessenden Liegenschaftsverkäufe wird sich die Fremdfinanzierungsquote temporär halbieren und nach Auszahlung der Rücknahmen im März 2025 wieder im Zielkorridor einpendeln.

Zum anderen soll der Anteil langfristig angebundener Finanzierung (Laufzeit >1 Jahr) in den Zielbereich von 30 bis 50 % bewegt werden. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung konnte mit dem Abschluss einer 5-jährigen Finanzierung über einen Betrag von CHF 6 Mio. erreicht werden. Per Ende Juni 2024 laufen 22 % aller Hypotheken länger als ein Jahr. Durch weitere Massnahmen wird sich dieser Anteil in der zweiten Jahreshälfte 2024 auf über 30 % und damit in den Zielkorridor bewegen.

Die derzeitige im Markt mehrheitlich vertretene Prognose vieler Banken deutet auf weiter sinkende, kurzfristige Zinssätze hin. Höhere Margen wirken diesem Trend entgegen, was in den langfristigen Zinssätzen deutlich zu erkennen ist. Insgesamt werden eher rückläufige Zinssätze bei gleichzeitig steigenden Margen der Kreditgeber erwartet.

Sowohl die Reduktion der Fremdfinanzierung als auch die längerfristige Anbindung des Fremdkapitals werden im Rahmen der definierten Finanzierungsstrategie umgesetzt.

### Highlights aus dem Portfolio

#### Verkäufe

##### **Chiasso (TI), Via Livio 1 / Via Motta 24**

Nachdem der Kaufvertrag im Oktober 2023 notariell beurkundet worden war, wurde der Verkauf per 1. März 2024 erfolgreich vollzogen. Der Kaufpreis lag über dem Verkehrswert per Ende 2023 von rund CHF 10 Mio.

##### **Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 20**

Der Verkauf erfolgte über dem Marktwert von CHF 4.1 Mio. und wurde per Ende Februar 2024 vollzogen.

#### Vermietungserfolge 2024

##### **Thun (BE), Schorenstrasse 39**

Dank aktivem Beziehungsmanagement konnten Mietverträge über rund 20'000 m<sup>2</sup> mit namhaften Bestandesmietern langfristig zu Marktkonditionen gesichert werden. Die WAULT erhöhte sich dadurch von 5.33 per Ende Jahr 2023 auf 6.84 Jahre. Das leerstehende Hochregallager mit rund 1'180 m<sup>2</sup> wird aktiv vermarktet.

**Lyssach (BE), Bernstrasse 35**

Ein renommierter Elektronikfachhändler verlängerte sein Mietverhältnis für rund 2'400 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche bis Herbst 2030. Hierdurch konnte die Ankermieterfunktion in der Liegenschaft und deren Marktattraktivität langfristig sichergestellt werden.

**Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16**

Nach einer erfolgten Kündigung konnten 848 m<sup>2</sup> Lagerfläche für fünf Jahre nahtlos weitervermietet werden.

Ebenfalls konnte eine Mietvertragsverlängerung für 687 m<sup>2</sup> um weitere fünf Jahre erfolgreich verhandelt werden.

Infolge wirtschaftlicher Verhältnisse hat sich jedoch ein Ankermieter der Liegenschaft für die Beendigung des Mietverhältnisses entschieden und wird frühestens Anfangs 2025 ausziehen. Die Logistikflächen, welche rund 43 % der Mietfläche ausmachen, sind auf dem Markt. Es konnten bereits erste Mietangebote diskutiert werden, um die Flächen neu zu positionieren und zukünftig das Risiko zu reduzieren.

**Cham (ZG), Brunnmatt 14**

Der Mietvertrag über eine Bürofläche von rund 1'300 m<sup>2</sup> konnte mit einem weltweit führenden ITK-Distributor in den Bereichen Technology Solutions & Cloud bis Mitte 2029 verlängert werden. Die Liegenschaft ist mit einem jährlichen Mietertrag [SOLL] von rund CHF 0.9 Mio. ist somit langfristig vollvermietet.

**Zürich (ZH), Max-Högger-Strasse 6**

Per 01. Juni 2024 konnten rund 230 m<sup>2</sup> Bürofläche an ein medizinisches Beratungsunternehmen zu Marktkonditionen vermietet werden.

Ebenfalls konnten Verlängerungen mit bestehenden Mietern über 1'000 m<sup>2</sup> Büroräumlichkeiten ausgehandelt werden. Die Mieter haben sich allesamt für eine erneute Verlängerung von fünf Jahren gebunden, teilweise jedoch aufgrund Konzernvorgaben mit «Early Break»-Option während der festen Mietdauer.

**Arbon (TG), Industriestrasse 23**

Hier wurde eine nahtlose Anschlussvermietung zu bisherigen Konditionen bis Mitte 2029 für rund 1'180 m<sup>2</sup> Gewerbefläche erzielt.

**Steinhausen (ZG), Turmstrasse 28 und 30**

Im ersten Halbjahr 2024 konnten rund 1'000 m<sup>2</sup> Bürofläche neu für weitere fünf Jahre gesichert werden.

**Schindellegi (SZ), Chaltenbodenstrasse 6a bis f**

Rund 390 m<sup>2</sup> Gewerbefläche konnten zusätzlich für fünf Jahre zu marktüblichen Konditionen vermietet werden. Der Vermietungsstand erhöhte sich dadurch auf knapp 86 %.

**St. Gallen (SG), Rorschacherstrasse 292 und 294**

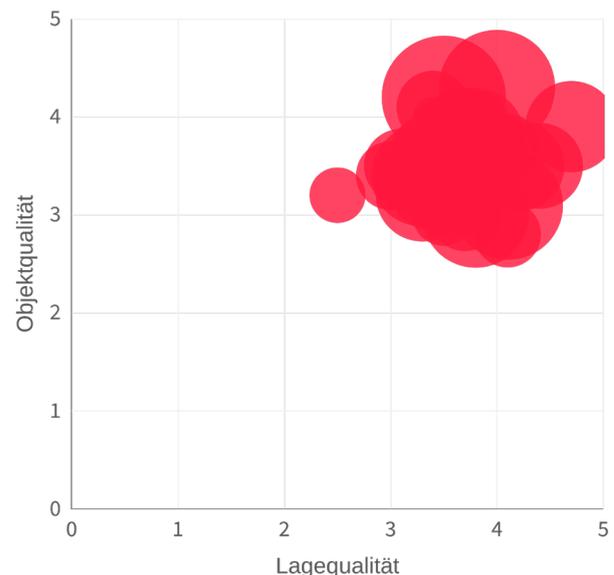
Mit einem Mieter konnte eine Vertragsverlängerung vorzeitig bis Ende Juli 2037 über 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vereinbart werden.

**Zuzwil (SG), Herbergstrasse 11**

Es konnten 204 m<sup>2</sup> Bürofläche für sechs Jahre neuvermietet werden.

Ebenfalls konnte eine Vertragsverlängerung eines bestehenden Mieters in der Immobilienbranche für total 801 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche für weitere fünf Jahre abgeschlossen werden.

**Objekt- und Lagequalität**



Das Qualitätsprofil von 3.6 der Schätzungsexpertin Wüest Partner widerspiegelt den klaren strategischen Fokus des Fonds auf gut erschlossene suburbane Lagen und eine nutzungsgerechte Objektqualität.

## Ausblick

### Asset Management

Beim Novaseta-Einkaufszentrum in Arbon (TG) wurde eine Revitalisierungsstudie für die Neuausrichtung des Centers erarbeitet. Mit dem bestehenden Ankermieter aus der Food-Retail-Branche, der mit seinen Formaten eine Gesamtmietfläche von rund 6'600 m<sup>2</sup> belegt, werden aktuell weiterführende Verhandlungen für eine Vertragsverlängerung um weitere zehn Jahre geführt. Der bestehende Mietvertrag wurde vorerst bis Ende 2026 verlängert. Eine definitive Entscheidung bezüglich der Revitalisierung und der damit einhergehenden Vertragsverlängerung soll bis Ende 2024 erfolgen.

Bei der Liegenschaft in Dietikon (ZH) wurde das Baugesuch für die Umsetzung der neuen Aussenfassade mit energetischer Sanierung eingereicht. Baubeginn wird im dritten Quartal 2024 erfolgen. Ein Ankermieter konnte seine Innensanierung bereits in Teilbereichen erfolgreich abschliessen.

### Property Management

Seit Januar 2024 setzt Helvetica eine signifikante strategische Entscheidung um, indem das Property Management intern realisiert wird. Diese Abteilung ist nun vollständig im operativen Betrieb tätig und hat per 1. Juli 2024 alle Liegenschaften des HSC Fund integriert. Dieser Schritt bringt Helvetica näher zu den Liegenschaften und Mietern und erlaubt Kosten- und Ertragsoptimierungen gezielt durchzuführen. Die höhere Effizienz soll sich direkt in einer verbesserten Performance für unsere Investoren niederschlagen.

## Fund Management

Um die Fremdfinanzierungsquote von 29.1 % per 30. Juni 2024 zurück in den Zielkorridor von 25 bis 28 % zu bringen und gleichzeitig die nötige Liquidität für die Auszahlung der erhaltenen Fondsrücknahmen im März 2025 zu beschaffen, plant die Fondsleitung weitere Liegenschaftsverkäufe im zweiten Halbjahr 2024. Die Verkaufsliegenschaften werden so gewählt, dass das Portfolio noch konsequenter der Anlagestrategie entspricht und Risiken sowie negative Wertänderungen minimiert werden.

Bis zum Jahresende 2024 liegt der Fokus auf der weiteren Verbesserung der operativen Kennzahlen, einer erfolgreichen Durchführung der laufenden Liegenschaftsverkäufe und der Erzielung einer attraktiven Ausschüttung für unsere Anleger.

### Vereinigung mit dem HSO Fund

Die Vorbereitungen der Vereinigung des HSC Fund mit dem HSO Fund schreiten planmässig voran. Am 4. Juni 2024 wurden die entsprechenden Fondsvertragsänderungen veröffentlicht. Die Anlagepolitik der beiden Fonds wurde angepasst und die Fondsverträge aneinander angeglichen. Die Vereinigung der beiden Fonds ist im ersten Semester 2025 geplant. Durch die Vereinigung wird ein grösserer, besser diversifizierter und ertragsstärkerer Gewerbeimmobilienfonds mit einer initialen Grösse von rund CHF 750 Mio. geschaffen. Der Zusammenschluss wird den Anlegern aus beiden Fonds durch die verbesserte Diversifikation und erhöhte Ertragskraft Vorteile einbringen und die Grundlage für künftiges Wachstum bilden.



# Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeitsstrategie

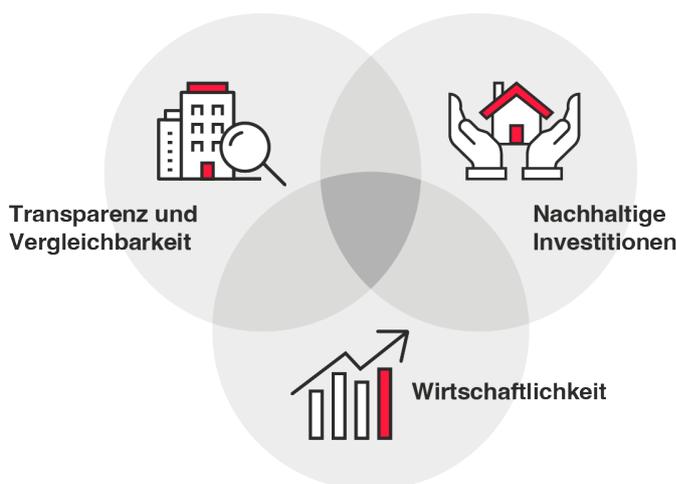
Die Nachhaltigkeitsstrategie von Helvetica richtet sich nach dem Pariser Klimaschutzabkommen und den aktuellen Energie- und Emissionszielen des Bundes. Durch gezielte Investitionen in nachhaltige und energieeffiziente Systeme sowie Optimierung bestehender Immobilien ist es das Ziel, langfristig einen bedeutenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei stehen Transparenz und Vergleichbarkeit der Massnahmen genauso im Mittelpunkt wie die ökonomische Betrachtung.

## Nachhaltigkeitsansatz

Helvetica legt grossen Wert auf die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Verbesserung der Energieeffizienz und die Förderung klimafreundlicher Investitionen. Durch gezielte Massnahmen wie Gesamtanierungen, Innenverdichtung und flexible Nutzungsmöglichkeiten soll der ökologische Fussabdruck fortlaufend minimiert werden.

Ein wichtiger Bestandteil der Strategie ist die Implementierung von Technologien wie Wärmepumpen, Fernwärme und Photovoltaikanlagen, um den Anteil erneuerbarer Energien im Fondsportfolio zu erhöhen. Darüber hinaus werden bestehende Systeme optimiert, um den Energieverbrauch zu senken und die Betriebskosten langfristig zu reduzieren.

## Grundsätze



- 1** **Transparenz und Vergleichbarkeit** sollen als Entscheidungsgrundlage gefördert werden.
- 2** **Nachhaltige Investitionen** sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.
- 3** **Langfristige Wirtschaftlichkeit** soll durch nachhaltige Investitionen garantiert werden.

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Helvetica basiert auf folgenden Grundsätzen:

### Transparenz und Vergleichbarkeit

«Wir nutzen Zertifizierungen, Standards und Benchmarks, um unsere Nachhaltigkeitsleistungen zu messen und transparent darzustellen.»

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

«Wir haben einen klaren CO<sub>2</sub>-Absenkpfad definiert, um bis 2050 Netto-Null-Emissionen resp. bis 2035 das Zwischenziel von 4.5 kg/CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen.»

### Sanierungen statt Neubauten

«Gesamtanierungen anstatt Neubauten sowie die Wiederverwendung von Bauteilen sind effektive Methoden, um den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu reduzieren. Indem wir bestehende Strukturen aufwerten und Materialien wiederverwenden, können wir nicht nur Ressourcen schonen, sondern auch die Umweltbelastung verringern.»

### Energieeffizienz

«Durch den Einsatz erneuerbarer Energiesysteme wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen steigern wir die Energieeffizienz der Immobilien.»

## Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie wurden Nachhaltigkeitsziele definiert und zwecks deren Erreichung ein darauf abgestimmter Massnahmenplan fixiert.

### Reduktion der Treibhausgasemission

Eine schrittweise Überprüfung des Portfolios ermöglicht es, zur Verringerung der Treibhausgasemissionen gezielt die Liegenschaften zu identifizieren, die am meisten von einer Umstellung auf erneuerbare Energieträger profitieren. Das kommt sowohl der Umwelt zugute, als auch senkt langfristig Kosten und steigert die Energieeffizienz.

#### Massnahmen

- Professionelle Bestandsaufnahme mit GEAK+ Bericht
- Energetische Gebäudesanierung mit Zielwert mind. GEAK C
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Dachsanierungen in Kombination mit einer PV-Anlage

### Reduktion des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Schweiz wird massgeblich von Gebäuden und deren Nutzern beeinflusst. Helvetica hat das Potenzial zur Reduktion erkannt und setzt sich aktiv dafür ein, den Verbrauch nachhaltig zu senken.

#### Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen mit Zielwert mind. GEAK C
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Gezielte Betriebsoptimierungen
- Regelmässige Überprüfung der technischen Anlagen durch einen Ingenieur

### Ausbau E-Mobilität

Die Förderung von umweltschonender Mobilität, insbesondere durch E-Mobilität und Fahrradfahren, ist ein wichtiger Schritt, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Solche Massnahmen tragen nicht nur zur Verringerung von Emissionen bei, sondern verbessern auch die Lebensqualität.

#### Massnahmen

- Bedürfnisanalyse von E-Mobilität und Fahrradparkplätzen
- Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie Fahrradabstellplätzen inkl. Ladestationen für E-Bikes

### Senkung der Nebenkosten

Durch die regelmässige Überprüfung der Nebenkosten mittels Benchmarking wird sichergestellt, dass die Ausgaben effizient und nachhaltig sind. Helvetica nimmt ihre treuhänderische Verantwortung wahr und ist bestrebt, die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen.

#### Massnahmen

- Benchmarking der Nebenkosten inkl. Analyse
- Betriebsoptimierungen
- Zentralisierung der Energiebeschaffung (Gas, Heizöl, Pellet und Strom)
- Ausbau von PV-Anlagen
- Energetische Gesamtsanierungen mit Zielwert mind. GEAK C
- Zusammenarbeit mit Energiebroker & externem Berater

### Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Helvetica hat sich zum Ziel gesetzt, die Bedürfnisse der Mieter fortwährend zu erheben und zu reflektieren. Durch gezielte Steuerung von Angebot und Qualität soll die Zufriedenheit der Mieter gesteigert werden. Besonders im Fokus stehen dabei die Verbesserung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität, damit ein angenehmes Klima geschaffen wird.

#### Massnahmen

- Durchführung von Mieterumfragen (alle zwei Jahre)
- Mieterkampagne zur Nachhaltigkeits-Sensibilisierung
- Gezielte bauliche Massnahmen

### Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Indem im Minimum einmal jährlich über Nachhaltigkeitsaspekte informiert wird, stellt Helvetica sicher, dass alle relevanten Gruppen über die Fortschritte und Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit informiert sind.

#### Massnahmen

- Regelmässige Berichterstattung
- PRI-Teilnahme Helvetica
- REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark mit Ausweisung AMAS-Kennzahlen im Jahresendbericht

## Umsetzung der Massnahmen

Die Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden gezielt ausgewählt, um über die kommenden Jahre hinweg den grösstmöglichen Effekt bei einem optimalen Kosten- und Nutzen-Verhältnis zu erreichen.

Folgende Massnahmen befinden sich in Planung und Umsetzung oder wurden bereits umgesetzt:

### ESG-Überprüfung

- Um die Nachhaltigkeitsmessgrössen effektiv zu überwachen und zu analysieren, hat Helvetica ein dynamisches Cockpit eingekauft. Dieses web-basierte Tool ermöglicht spezifische Analysen sowohl auf Portfolio-, als auch auf Asset-Ebene. Es können gezielte Massnahmen geplant, priorisiert und umgesetzt werden.
- Zu- und Verkäufe werden über das Tool ebenfalls gesteuert und geprüft.

### Nachhaltiger Wärmeträgermix

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft. Die Heizanlagen haben den grössten Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck und werden priorisiert vor anderweitigen Massnahmen behandelt.
- Im Jahr 2023 konnte in Goldach erfolgreich die Pellettheizung in Betrieb genommen werden, dies nach Beurteilung der Heizungsevaluation durch einen Dritten.
- In Arbon (TG) wird aktuell für Januar 2025 die Umstellung auf eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage geprüft.

### Photovoltaik-Anlagen

- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich des Potenzials von PV-Anlagen analysiert.
- Während der Berichtsperiode wurde in Bischofzell (ZH) eine neue PV-Anlage mit 1400 kWh in Betrieb

genommen. Die Anlage kann bis zu 450 Haushalte beliefern. Die nächste Anlage in Gwatt-Thun (BE) wird im Herbst 2024 fertiggestellt.

- Zwei weitere Projekte sind in Planung und werden im ersten Quartal 2025 in Betrieb genommen.

### Elektromobilität und Fahrrad

- Auf Portfoliostufe wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen: Sämtliche Liegenschaften wurden geprüft und mit den Mietern direkt Kontakt aufgenommen.
- Im Jahr 2025 soll ein detaillierteres Konzept vorliegen, welches den Ausbau, auch für Fahrräder, stärker verfolgt.
- In der Liegenschaft in Dättwil (AG) wurden Anfangs 2024 zusätzliche E-Ladestationen in Betrieb genommen.

### Betriebsoptimierungen

- Es wurde ein professioneller externer Energiebroker angebunden, welcher nachhaltige Energien einkauft und den besten Preis sicherstellt.
- Jährlich werden gemeinsam mit dem Property Management die Nebenkosten analysiert.
- Es erfolgt eine gesamtheitliche technische Einstellung der Anlagen.
- Alle Liegenschaften verfügen bis Herbst 2024 über einen GEAK, welcher für mehr Transparenz sorgt und direkt in den CO<sub>2</sub>-Kompass eingespeist wird.
- Die LED-Analyse erfolgt über das ganze Portfolio hinweg mit Erarbeitung eines Businessplans.

### Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietern

- Im Herbst 2024 werden zum erstmal die Mieterbefragungen mit Schwerpunkt ESG durchgeführt, welche zukünftig im Zwei-Jahresrhythmus wiederholt werden.
- Im Jahr 2025 werden die Mieter mittels einer Kampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen und Wärmeträgermix

Die wichtigste Massnahme zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele besteht in der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie des Energieverbrauchs.

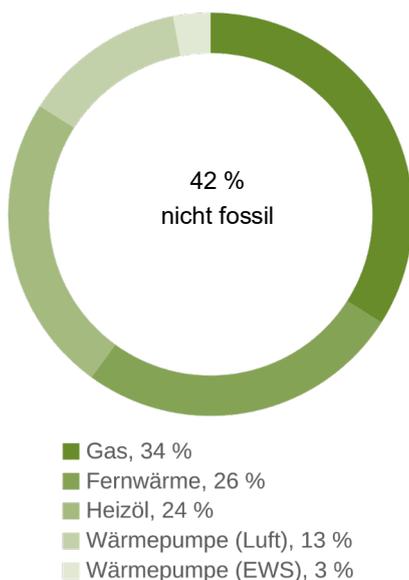
Helvetica verfolgt das Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050. Das Ziel zu Netto-Null ist seit 2023 klar im Fondsvertrag verankert. Aus dem Netto-Null-Ziel wurden ehrgeizige Ziele für den «Energieverbrauch» und den «Anteil erneuerbarer Energien» abgeleitet.

Aktuell verursacht der HSC Fund gemäss den AMAS Kennzahlen (basierend auf REIDA) pro m<sup>2</sup> 7.4 kg/CO<sub>2</sub>. Die CO<sub>2</sub>-Energieintensität beruht auf einem Abdeckungsgrad von 68.4 %. Durch die zweite Teilnahme bei REIDA im Jahr 2024 wird eine Erhöhung der Abdeckung erwartet, wonach fortwährend transparenter zum CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Portfolios berichtet werden kann.

Das Portfolio wird aktuell mit einem Anteil von 58 % noch stark fossil beheizt. Heizungssanierungen sind klar in den Businessplänen je Liegenschaft berücksichtigt und priorisiert, um in Bezug auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoss die Zwischenziele zu erreichen.

### Wärmeträgermix

Auf Basis Energiebezugsfläche



### Umweltrelevante Kennzahlen

Abdeckungsgrad Wärme	%	68.4
Energieintensität Scope 1+2	[kWh/ m <sup>2</sup> ]	104.3
CO <sub>2</sub> -Intensität Scope 1+2	[kgCO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> ]	7.4

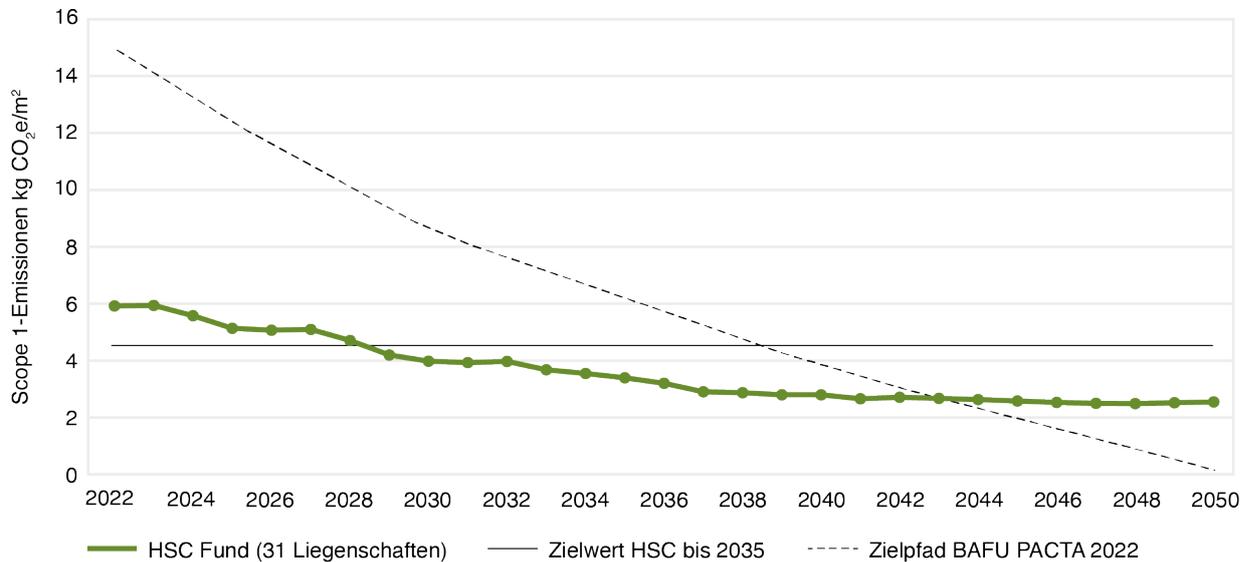
## Absenkpfad

Der HSC Fund orientiert sich bei seinen Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen am Netto-Null-Ziel. Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpades werden Zwischenziele kontrolliert, aktiv gesteuert und gezielt Massnahmen ergriffen.

Die geplanten Massnahmen werden mit ausgearbeiteten Szenarien und sämtlichen Sanierungen bis 2050 sowohl im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad als auch im CO<sub>2</sub>-Kompass berücksichtigt. Zu den Massnahmen gehören energetische Gebäudesanierungen wie Fassade, Dach, Fenster, Dämmung der Kellerdecke, Austausch fossiler Energieträger durch nicht fossile Alternativen wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Die Investitionsausgaben (CAPEX) werden laufend mit dem Businessplan abgeglichen und in das Tool eingepflegt, um Portfolioübergreifend die Erreichung der Zwischenziele zu steuern.

Stand Halbjahresbericht 2024 ist das Fondsportfolio auf Kurs, die gesetzten Zwischenziele und bis 2050 einen klimaneutralen Betrieb auf Basis der realen Verbrauchswerte zu erreichen. Restemissionen werden durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate kompensiert. Diese Kompensation soll ausschliesslich für potenzielle Restemissionen im Jahr 2050, welche nicht weiter reduziert werden können, in Betracht gezogen werden. Die Ausstellung von Zertifikaten erfolgt nur in Ausnahmefällen und ist im Kommerzbereich stark von dem Nutzer des Objektes abhängig. Seitens des Managements werden alle Anstrengungen unternommen, um vorrangig andere Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen zu ergreifen.

Die CO<sub>2</sub>-Ausstösse gemäss Absenkpfad beruhen auf den realen Verbrauchswerten aller Liegenschaften und sind gesondert von den AMAS-Kennzahlen bezüglich Energieintensität zu beachten. Im Absenkpfad sind alle Liegenschaften bereits berücksichtigt. Die AMAS-Kennzahlen nach REIDA unterliegen strengeren Vorschriften, weshalb nicht alle Liegenschaften berücksichtigt werden können, insbesondere solche mit kurzer Halbdauer.

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Gesamtportfolio<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Der Absenkpfad basiert im Gegensatz zu den AMAS-Kennzahlen nach REIDA auf allen Liegenschaften und wird aus einem Modell mit Zielpfad nach BAFU Pacta 2022 generiert.

## Ausblick

Mit der Erhebung detaillierter Flächendaten und energetischer Verbrauchsdaten wird die Grundlage für fundierte Entscheidungen geschaffen. Die nachhaltige Optimierung der Immobilien erfolgt mittels Implementierung neuer Technologien und standardisierter Prozesse bei Sanierungsprojekten. Die Teilnahme am Benchmarking von REIDA ermöglicht es, Fortschritte zu messen und eine kontinuierliche Verbesserung anzustreben, wie auch fortlaufend einen besseren Abdeckungsgrad zu erreichen.

Helvetica ist überzeugt, dass nachhaltige Investitionen nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch vorteilhaft sind. Die Reduzierung von Betriebskosten und die Optimierung der Mietzinspotenziale fördern die Stabilität und Wertsteigerung der Immobilien, wodurch langfristig Mehrwert für alle Stakeholder geschaffen wird.



## Finanzbericht

Die Mietzinseinnahmen der 31 Liegenschaften, welche sich per 30. Juni 2024 im Portfolio des HSC Fund befinden, blieben stabil. Die Miet- und Baurechtszinseinnahmen fielen mit CHF 19.9 Mio. gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 um 6.9 % tiefer aus, was vor allem auf die Verkäufe zurückzuführen ist. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt nach den zwei Verkäufen und Wertanpassungen CHF 696.2 Mio., was einer Abnahme um 3.3 % gegenüber dem Jahresende 2023 entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Berichtsdatum bei 29.05 %.

Der Portfoliowert sank aufgrund zweier Liegenschaftsverkäufe und Abwertungen im Bestandsportfolio im Berichtsjahr um CHF 23.7 Mio. auf CHF 696.2 Mio. Das Gesamtfondsvermögen ging aufgrund der Verkäufe, Verkehrswertanpassungen und der Ausschüttung um CHF 27.6 Mio. auf CHF 709.6 Mio. zurück. Die Eigenkapitalrendite sank auf -0.04 % im Vergleich zur Vorjahresperiode 2023 mit 1.14 %. Die tiefere Eigenkapitalrendite ist hauptsächlich den Bewertungsverlusten der Liegenschaften geschuldet. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt per Bilanzstichtag bei CHF 109.40. Die Anlagerendite liegt bei -0.04 %, was einer Abnahme um 1.23 Prozentpunkte gegenüber der Vorjahresperiode 2023 entspricht. Das TER<sub>REF</sub>GAV reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode 2023 um 0.02 Prozentpunkte von 0.94 % auf 0.92 %.

### Vermögensrechnung

Der Verkehrswert des Portfolios beträgt per Bilanzstichtag CHF 696.2 Mio. gegenüber CHF 719.9 Mio. per Ende 2023. Die Abnahme ist auf die Verkäufe und auf Abwertungen zurückzuführen. Die Abwertungen des Portfolios setzen sich zusammen aus Marktwertanpassungen abzüglich aktivierter Investitionen. Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 709.6 Mio. Die flüssigen Mittel reduzierten sich um CHF 0.8 Mio. auf CHF 1.5 Mio. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 11.8 Mio. um CHF 2.9 Mio. auf CHF 8.9 Mio. ab.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 212.6 Mio. und den Liquidationssteuern von CHF 26.8 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 470.2 Mio. Dies entspricht einer Abnahme von CHF 28.4 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2023.

Die Fremdfinanzierungsquote nahm im Vergleich zur Vorjahresperiode 2023 von 30.7 % um 1.6 Prozentpunkte auf 29.1 % ab und liegt unter dem regulatorischen Grenzwert.

Per Ende 2023 wurden 674'498 Anteile gekündigt. Diese werden spätestens im März 2025 ausbezahlt. Die auf Ende 2022 gekündigten 45'000 Anteile wurden im März 2024 ausbezahlt.

### Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden leicht tiefere Miet- und Baurechtszinseinnahmen von gesamthaft CHF 19.9 Mio. verbucht. Dies entspricht einer Abnahme von CHF 1.5 Mio. bzw. 6.95 % und erklärt sich hauptsächlich durch die Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte 2023 bzw. der ersten Jahreshälfte 2024. Die gesamten Erträge reduzierten sich gegenüber der Vorjahresperiode 2023 um CHF 1.6 Mio. auf CHF 20.1 Mio.

Die Aufwendungen betragen CHF 7.6 Mio., was einer Abnahme von CHF 0.3 Mio. gegenüber CHF 7.9 Mio. in der Vorjahresperiode 2023 entspricht. Dies erklärt sich hauptsächlich durch die Reduktion der Verwaltungsgebühr um 10 Basispunkte.

Unter der Position «nicht realisierte Kapitalverluste» wurden die Marktwertanpassungen von rund CHF 10.0 Mio. auf dem Portfolio erfasst.

Die Veränderung der Liquidationssteuern ist vor allem auf die Anpassung der zugrundeliegenden Haltedauer von fünfzehn auf fünf Jahre zurückzuführen.

# Vermögensrechnung

Aktiven	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
		in CHF	in CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1 518 417	2 346 088
<b>Grundstücke</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	696 198 000	719 930 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>696 198 000</b>	<b>719 930 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	2 970 893	3 150 451
Sonstige Vermögenswerte		8 921 324	11 831 009
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>709 608 634</b>	<b>737 257 548</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.3	-157 275 000	-153 700 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10 295 756	-20 158 632
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-167 570 756</b>	<b>-173 858 632</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.2 / 5.3	-45 000 000	-39 500 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-	-375 000
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-45 000 000</b>	<b>-39 875 000</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-212 570 756</b>	<b>-213 733 632</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		497 037 878	523 523 916
Geschätzte Liquidationssteuern		-26 835 449	-24 958 734
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>470 202 429</b>	<b>498 565 182</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		-	-
Zurückgenommene Anteile		-45 000	-
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>4 297 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>109.40</b>	<b>114.80</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		498 565 182	508 955 525
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	9	-4 555 722	-3 734 852
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	9	-18 437 781	-19 499 401
Rücknahme Fondsanteile		-5 166 000	-
Gesamterfolg		-203 250	12 843 910
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>470 202 429</b>	<b>498 565 182</b>

# Erfolgsrechnung

Erträge	Anhang	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
		in CHF	in CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben (Vorjahr Negativzinsen)		2 249	-
Mietzinseinnahmen		19 847 368	21 334 839
Baurechtszinseinnahmen		56 694	56 694
Sonstige Erträge		175 905	272 747
<b>Total Erträge</b>		<b>20 082 216</b>	<b>21 664 280</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 766 619	-1 723 515
Sonstige Passivzinsen		-	-193
Baurechtszinsen		-128 480	-119 043
Unterhalt und Reparaturen		-752 607	-844 681
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-1 184 353	-921 326
Verwaltungsaufwand		-332 350	-214 601
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftssteuer		-210 921	-235 452
Gewinn- und Kapitalsteuer		-83 860	-104 340
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1)</sup>		-102 733	-93 958
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	8.3	-2 175 167	-2 697 193
die Depotbank	8.3	-121 585	-124 390
die Immobilienverwaltung	8.3	-669 864	-587 118
den Market Maker	8.3	-25 000	-25 000
<b>Andere Aufwände</b>			
Sonstige Aufwendungen		-89 187	-166 566
<b>Total Aufwand</b>		<b>-7 642 724</b>	<b>-7 857 376</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>12 439 492</b>	<b>13 806 904</b>
Realisierte Kapitalverluste / -gewinne		-463 137	-
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>11 976 355</b>	<b>13 806 904</b>
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne einschliesslich Liquidationssteuern		-9 963 713	-6 870 634
Veränderung der Liquidationssteuern		-2 215 892	-1 144 628
<b>Gesamterfolg</b>		<b>-203 250</b>	<b>5 791 642</b>

# Anhang

## Inventar

### 1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1)</sup>	Miet- fläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	AE	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, Industriestrasse 23	AE	22 492	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arbon, St. Gallerstrasse 15	AE	9 908	7 460	1993		01.11.2018
Arlenheim, Fabrikmattenweg 2/4	AEBR	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	STWE	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	AE	23 809	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	AE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Dättwil, Täferstrasse 3/5	AE	5 736	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	AE	11 299	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	AE	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	AE	9 516	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	AE	6 617	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	AE	12 300	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	AEBR	22 691	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	AEBR	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	AE	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	STWE	4 203	5 897	2000		01.07.2018
Rorschach, Industriestrasse 21/23	AE	8 314	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	AE	5 660	15 158	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	STWE	12 091	6 667	1960, 2004 , 2005	2021	01.03.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	AE	7 105	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 (T2) / 30 ( T1)	AE	8 292	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	AE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	AE	12 377	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	AE	7 326	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 <sup>d)</sup>	AE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	AE	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	AE	4 002	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	AE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	AE	9 196	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	AE	7 902	5 101	1993, 1995		01.10.2017

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle <sup>2)</sup>	Mietertrag [IST]	Bruttorendite [SOLL]	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
28 273 150	28 070 000	838 386	-38 297	800 089	5.99	95.4
26 268 389	26 090 000	784 842	-37 405	747 436	5.86	95.6
41 016 361	33 350 000	1 300 810	-48 222	1 252 588	7.63	97.6
13 924 269	11 740 000	528 691	-	528 691	9.01	100.0
23 135 312	23 560 000	604 919	-720	604 199	5.07	99.9
19 066 036	17 930 000	638 456	-128 640	509 816	7.11	97.2
14 709 031	15 400 000	451 997	7 932	459 929	5.88	99.5
18 762 630	17 560 000	550 322	-151 570	398 752	5.52	78.6
36 735 069	36 040 000	1 113 651	-47 840	1 065 811	6.19	96.3
4 276 630	5 228 000	151 942	-	151 942	5.81	100.0
32 932 935	33 770 000	1 108 916	-138 580	970 336	6.56	87.9
13 032 521	14 020 000	454 676	-4 269	450 407	6.47	98.1
13 495 458	12 340 000	522 585	-48 349	474 236	8.71	99.3
44 131 551	48 420 000	1 842 199	-205 311	1 636 888	7.47	84.7
28 232 282	26 770 000	855 783	-	855 783	6.39	100.0
24 192 733	27 170 000	857 497	-10 960	846 537	6.31	98.7
26 054 059	26 820 000	678 810	-28 132	650 679	5.06	96.8
13 269 600	13 830 000	366 702	-11 363	355 339	5.31	97.2
19 057 109	16 860 000	539 894	-69 415	470 479	6.75	84.2
33 243 572	24 880 000	876 567	-247 638	628 929	7.23	85.9
17 010 281	13 700 000	431 199	-186 581	244 619	6.25	71.4
30 713 575	42 350 000	1 058 772	-340 530	718 242	5.00	98.8
17 040 842	17 270 000	516 892	-	516 892	5.99	100.0
13 965 487	13 150 000	380 730	-1 554	379 176	5.79	100.0
28 877 645	30 250 000	757 341	-	757 341	2.50	100.0
31 702 501	30 680 000	955 499	-	955 499	6.16	100.0
8 850 613	9 110 000	214 001	-5 500	208 502	4.70	100.0
9 011 333	10 070 000	298 116	-267	297 849	5.93	100.0
17 669 279	19 570 000	421 379	-	421 379	4.31	100.0
30336934	39060000	1058347	-49819	1 008 528	5.46	95.1
11625484	11140000	372257	-121873	250 385	6.90	73.2

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1)</sup>	Miet- fläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften: 31</b>		<b>284 125</b>	<b>285 656</b>			
<b>davon Alleineigentum im Baurecht</b>		<b>34 118</b>	<b>26 836</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>20 345</b>	<b>24 056</b>			
<b>Zwischentotal</b>		<b>284 125</b>	<b>285 656</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal der Grundstücke: 30</b>		<b>284 125</b>	<b>285 656</b>			

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

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

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

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

Der Fonds hält 31 Liegenschaften. Die zwei Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 30.06.2024 regulatorisch 30 Grundstücke.

<b>Gestehungs- kosten</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Mietertrag [SOLL]</b>	<b>Mietzins- ausfälle<sup>2)</sup></b>	<b>Mietertrag [IST]</b>	<b>Brutto-rendite [SOLL]</b>	<b>Vermietungs- stand</b>
<b>in CHF</b>	<b>in CHF</b>	<b>in CHF</b>	<b>in CHF</b>	<b>in CHF</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>
690 612 670	696 198 000	21 532 180	-1 914 904	19 617 277	6.17	94.2
86 288 103	86 930 000	3 226 673	-205 311	3 021 362		
82 432 943	75 260 000	2 160 296	-276 490	1 883 807		
690 612 670	696 198 000	21 532 180	-1 914 904	19 617 277		
				166 709		
690 612 670	696 198 000			19 783 986		

## 2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### 2.1 Käufe

Keine.

### 2.2 Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Basel-Landschaft	Alleineigentum	23.02.2024
Chiasso, Via Livio 1	Tessin	Stockwerkeigentum	18.03.2024

Die Steuern aus den Verkäufen (Grundstückgewinnsteuern und direkte Steuern) werden direkt bei den Erfolgen aus Verkäufen (Position realisierte Kapitalgewinne) gezeit.

Die Liegenschaften Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 30 und Chiasso Via Livio 1 wurden per Ende 2023 für den Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragungen fanden beide im ersten Quartal 2024 statt.

## 3. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Keine.

## 4. Finanzinstrumente

### 4.1 Anlagen

Bewertungskategorien	30.06.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	2 970 893	3 150 451
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	696 198 000	719 930 000
<b>Total</b>	<b>699 168 893</b>	<b>723 080 451</b>

### 4.2 Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

### 4.3 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Art	Anteile	Gestehungskosten	Kurswert
	Anzahl	in CHF	in CHF
<b>Total Anteile an eigenen Fonds</b>	<b>29 593</b>	<b>3 227 499</b>	<b>2 970 893</b>
davon Anteile an Helvetica Swiss Living Fonds	25 593	2 772 899	2 584 893
davon Anteile an Helvetica Swiss Opportunity Fonds	4 000	454 600	386 000
<b>Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds</b>		<b>3 227 499</b>	<b>2 970 893</b>

#### 4.4 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 30. Juni 2024 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an dieser Gesellschaft.

### 5. Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

#### 5.1 Gesamtbetrag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Per 31. Dezember 2023 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 8.8 Mio.

#### 5.2 Langfristige Verbindlichkeiten

Laufzeit	30.06.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
1 bis 5 Jahre	45 000 000	39 500 000
> 5 Jahre	-	-

#### 5.3 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

##### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festhypothek	2.10	6 000 000	28.06.2024	30.06.2029
Festhypothek	1.82	6 000 000	30.12.2023	31.12.2027
Festhypothek	1.75	2 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	0.42	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.17	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.69	12 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	1 700 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	5 500 000	28.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	3 800 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	2 300 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	3 800 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	1 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	10 300 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	20 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	5 600 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	5 500 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	2 900 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.12	500 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.99	3 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.81	12 500 000	01.07.2024	31.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.91	1 600 000	30.06.2024	31.07.2024
Festvorschuss	1.82	31 700 000	29.06.2024	29.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.81	20 000 000	29.06.2024	28.07.2024
Festvorschuss	1.82	7 075 000	25.06.2024	24.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.16	6 000 000	24.05.2024	23.07.2024
<b>Total</b>		<b>202 275 000</b>		

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz in %	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	1.92	12 500 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	20 000 000	22.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	31 700 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	11 500 000	22.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	7 075 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	12 500 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	31 700 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	6 000 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	7 075 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	12 500 000	22.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	21 000 000	01.04.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.94	31 700 000	19.04.2023	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.12	3 500 000	31.03.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.05	12 500 000	17.06.2024	29.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.99	21 000 000	01.06.2024	28.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.03	12 000 000	01.05.2024	28.06.2024
Festvorschuss	1.94	11 500 000	30.05.2024	28.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	3 800 000	01.04.2024	27.06.2024
Festvorschuss	1.97	3 800 000	23.05.2024	23.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.05	1 000 000	01.05.2024	30.05.2024
Festvorschuss	1.95	10 300 000	30.04.2024	29.05.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.37	20 000 000	24.04.2024	23.05.2024
Festvorschuss	1.97	5 600 000	22.04.2024	22.05.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.05	2 900 000	01.04.2024	30.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.03	500 000	01.04.2024	30.04.2024
Festvorschuss	1.95	4 100 000	29.03.2024	29.04.2024
Festvorschuss	2.12	22 000 000	22.03.2024	22.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	31 700 000	01.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.03	1 500 000	29.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	3 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	4 100 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	12 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	31 700 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.12	6 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	3 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	7 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	4 100 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	12 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.36	31 700 000	28.03.2024	30.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25	3 500 000	01.03.2024	28.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.27	3 500 000	01.01.2024	28.03.2024
Festvorschuss	2.14	3 500 000	01.03.2024	28.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.28	3 500 000	29.02.2024	27.03.2024
Festvorschuss	2.16	3 500 000	20.02.2024	19.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	01.02.2024	29.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	01.02.2024	29.02.2024
Festvorschuss	2.16	3 500 000	30.01.2024	29.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	20.02.2024	28.02.2024
Festvorschuss	2.16	3 500 000	23.01.2024	19.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	23.01.2024	19.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	01.01.2024	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	01.01.2024	31.01.2024
Festvorschuss	2.17	3 500 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.18	3 500 000	23.12.2023	22.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	3 500 000	31.12.2023	22.01.2024

## 6. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

	30.06.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile <sup>1)</sup>	-	674 498

<sup>1)</sup> Die Rückzahlung der per 31.12.2023 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025.

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Commercial AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden

beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
	in CHF	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	150 147 584	141 978 959	8 168 625
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	7 340 860	7 340 860	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

## 7. Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen  
**Halbjahresbericht 2024 des Helvetica Swiss Commercial Fund**

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

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

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis

angepflichtet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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, ver-

mindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

### 7.1 Präzisierung zu Rundungen

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

## 8. Effektive Vergütungssätze

### 8.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024 YTD	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00	1.50	-	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 23. November 2023 wurde der Höchstsatz für die Ausgabekommission auf 5.00 % erhöht sowie der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen von 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Die neuen Sätze gelten ab Inkrafttreten der Anpassung.

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024 YTD	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Zuschlag zum NAV	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	5.00	1.50	-	Nettoinventarwert der Anteile

### 8.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024 YTD	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00	0.60	0.70	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50	1.25	1.41	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00	4.00	3.00	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00	-	-	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.05	0.05	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25	0.02	0.02	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	-	CHF 25 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.38	2.87	Bruttomietzinseinnahmen

## 9. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 23.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.35 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 7.1 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 83.7 %. Die

Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 4.6 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.4 Mio. Das Ex-Datum war der 24. April 2024. Die Ausschüttung ist am 26. April 2024 erfolgt.

# Informationen an die Anleger

## Änderung Fondsvertrag

### Materielle Änderungen

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 12. Juli 2024 genehmigt und traten per 15. Juli 2024 in Kraft.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der Anlagepolitik. Die Anlagepolitik des Helvetica Swiss Commercial Fund sieht derzeit Liegenschaften mit Spezialnutzung wie Produktionsliegenschaften und Logistikzentren nicht ausdrücklich vor. Im Hinblick auf die Vereinigung und die damit einhergehende Übernahme u.a. von Liegenschaften mit Spezialnutzung des Helvetica Swiss Opportunity Fund, beabsichtigt die Fondsleitung, die Anlagepolitik des Helvetica Swiss Commercial Fund in Bezug auf Liegenschaften mit Spezialnutzung zu konkretisieren.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 4. Juni 2024:

#### §8 Anlagepolitik

In diesem Zusammenhang wird § 8 Ziff. 1 um den Begriff «Spezialimmobilien» wie folgt ergänzt (Änderungen kursiv): «Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Die Fondsleitung beabsichtigt, das Vermögen dieses Immobilienfonds schwergewichtig in kommerziell genutzte Liegenschaften (inkl. Spezialimmobilien) in verschiedenen Regionen innerhalb der Schweiz mit einem Fokus auf Wirtschaftszentren zu investieren. Darüber kann der Immobilienfonds in andere zulässige Liegenschaften, mit einem beschränkten Fokus auf Immobilien im Bereich Wohnimmobilien, investieren. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.»

### Formelle Änderungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berühren und daher nicht veröffentlicht werden.

### Rechtliche Hinweise

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) informieren wir die Anleger darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Damit unterliegen die unter den Ziff. 1 hiervor aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 KAG darauf hin, dass sie gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Die Fondsvertragsänderungen im Wortlaut sowie die weiteren Fondsdokumente können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

### Weitere Informationen zur Vereinigung

Im Hinblick auf die Vereinigung des Helvetica Swiss Commercial Fund mit dem von der gleichen Fondsleitung verwalteten Helvetica Swiss Opportunity Fund (vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds», derzeit noch ausschliesslich für qualifizierte Anleger) ist vorgesehen, ebenfalls den Fondsvertrag des Helvetica Swiss Opportunity Fund zu ändern und namentlich den Helvetica Swiss Opportunity Fund nicht qualifizierten Anlegern zu öffnen und die Anteile nach der Fondsvertragsänderung an der SIX Swiss Exchange zu kotieren (siehe dazu im Detail die separate Publikation der Fondsvertragsänderung des Helvetica Swiss Opportunity Fund, abrufbar ab dem 4. Juni 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Im Weiteren ist geplant, den Helvetica Swiss Commercial Fund im 1. Semester 2025 mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund zu vereinigen (siehe hierzu im Detail die separate Publikation betreffend die Vereinigung mit

dem Vereinigungsplan, die voraussichtlich im November 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), veröffentlicht wird).

Die Fondsvertragsänderungen des Helvetica Swiss Commercial Fund und des Helvetica Swiss Opportunity Fund unterliegen der Genehmigung der FINMA. Das Inkrafttreten der Fondsvertragsänderungen ist für den September 2024 geplant. Eine Genehmigung der Fondsvertragsänderungen des Helvetica Swiss Opportunity Fund durch die FINMA kann nur erfolgen, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu diesem Zeitpunkt nicht qualifizierten Anlegern offenstehen kann. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund keine der derzeit noch im Fondsvertrag vorgesehenen Ausnahmen mehr beansprucht wird. Die Ausgestaltung des Helvetica Swiss Opportunity Fund als Immobilienfonds für nicht qualifizierte Anleger ist u.a. eine Voraussetzung für die Kotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund und damit der Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund.

Im letzten Absatz und im letzten Satz wird aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst. Ebenfalls wurde das Datum auf der Unterschriftenseite angepasst.

### **Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung**

Marc Giraudon hat Hans R. Holdener per 2. April 2024 als neuen CEO abgelöst. Zuvor waren sowohl Marc Giraudon als auch Hans R. Holdener ab dem 1. Januar 2024 gemeinsam als Co-CEO tätig.

### **Rechtsstreitigkeiten**

Der Fonds fordert als Kläger und Dienstbarkeitsbegünstigter das Nutzungsrecht an Parkplätzen gegenüber der dienstbarkeitsbelasteten Beklagten ein. Das Gesuch ist derzeit sistiert.

In einer weiteren Rechtsstreitigkeit fordert der Fonds als Kläger Schadenersatz aufgrund unerledigter Brandschutzmängel gegenüber der Beklagten ein. Das derzeitige Klageverfahren wird weiterhin durch Fristverlängerungen verzögert.

Ein beauftragtes Unternehmen forderte Mehrhonorare für angebliche Zusatzleistungen. Diese Forderungen wurden als unbegründet zurückgewiesen. Eine Antwort des Gerichts steht derzeit noch aus.

### **Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat

(Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

### **Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung**

Mit Entscheid des Verwaltungsrats der Helvetica Property Investors AG vom 10. August 2023, welcher am 1. November 2023 auch öffentlich kommuniziert worden ist, sollen der Helvetica Swiss Commercial Fund und der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu einem noch festzulegenden Datum (voraussichtlich im ersten Semester 2025) zusammengelegt werden. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der FINMA.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Keine

### **Einhaltung der Anlagebeschränkungen**

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

# Bescheinigungen

## Bericht des Bewerter



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 6. August 2024

Helvetica Swiss Commercial Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2024

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2400

### **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 31 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2024 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

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

### **Definition des Marktwertes**

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

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

### **Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

1 / 3

#### Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2021 bis 2024 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 30. Juni 2024 wurden die Werte der insgesamt 31 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 696'198'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.80% und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.09% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.50% respektive nominal 4.79%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Verkäufe:

- Chiasso, Via Livio 1/Via Motta 24
- Sissach, Gelterkinderstrasse 30

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

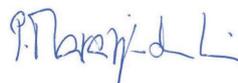
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 6. August 2024

Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Pascal Marazzi  
dipl. Architekt ETH; MRICS  
Partner

#### Anhang: Bewertungsannahmen

##### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



**Fondsleitung**

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