

Ungeprüfter Halbjahresbericht 2026

Helvetica Swiss Commercial Fund

**Immobilienfonds
schweizerischen Rechts**

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	6
Verwaltung und Organe	7
Tätigkeitsbericht	10
Kennzahlen Fund Management	13
Kennzahlen Portfolio Management	15
Nachhaltigkeit.....	23
Finanzabschluss.....	30
Anhang.....	32
Inventar	32
Informationen an die Anleger	46
Bescheinigungen.....	49
Bericht des Bewerter's	49

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026

Valoren-Nr.: 33550793

Helvetica.com

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt weder Werbung, ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zur Zeichnung, zum Erwerb, Verkauf oder zur Rückgabe von Fondsanteilen dar. Die allein verbindlichen Grundlagen für eine Anlage in den Fonds bilden der jeweils aktuelle Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt (soweit erforderlich) sowie der aktuelle Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese Dokumente können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihrer Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen weder US-Personen im Sinne des US Securities Act von 1933, der Regulation S sowie weiterer anwendbarer US-Vorschriften noch Personen angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden, deren Einkommen oder Vermögen der US-Besteuerung unterliegt.



Villars-sur-Glâne (FR), Route de Villars 103 bis 110

LAVAGE

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Valorennummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 714 406	4 743 388
Ausgegebene Fondsanteile ¹⁾	Anzahl		-	1 129 364
Zurückgenommene Fondsanteile	Anzahl		28 982	683 827
Inventarwert pro Anteil ²⁾	CHF		108.69	111.02
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.46 / 4.50	3.48 / 4.51
Vermögensrechnung			30.06.2026	31.12.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	774 787 000	773 075 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		787 621 856	786 769 707
Fremdkapitalquote ³⁾	%		34.94	33.07
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ³⁾	Jahre		2.78	2.57
Verzinsung Fremdfinanzierung ³⁾	%		1.04	1.03
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		512 405 860	526 622 744
Erfolgsrechnung			01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		21 661 847	17 289 817
Nettoertrag	CHF		14 698 053	13 362 930
Nettoertrag pro Anteil	CHF		3.12	2.82
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ³⁾	Jahre		4.83	4.45
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 051 400	605 306
Mietertrag [SOLL] p.a. ⁴⁾	CHF		45 882 560	44 904 640
Bruttorendite [SOLL] ⁴⁾	%		5.92	6.01
Bruttorendite [IST] ⁴⁾	%		5.69	5.72
Kennzahlen gemäss AMAS³⁾			30.06.2026	30.06.2025
Anlagerendite	%		2.86	3.80
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		2.69	3.16
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		1.95	2.46
Agio/Disagio	%		-3.39	-8.17
Kurs pro Anteil	CHF		105.00	99.30
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		75.27	71.34
Fremdfinanzierungsquote	%		29.04	26.79
Mietzinsausfallrate	%	1	3.99	7.49
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.81	0.83
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.27	1.27
Performance	%		4.06	5.29

¹⁾ Ausgabe neuer Anteile in 2025 aufgrund Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund

²⁾ Werte per 31.12.2024: Inventarwert pro Anteil CHF 109.53 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 470 728 263.

³⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 18.12.2025) berechnet.

⁴⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

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

Verwaltungsrat per 30. Juni 2026



Philipp Good
Präsident des Verwaltungsrates



Theodor Härtsch
Mitglied des Verwaltungsrates



Rolf Helbling
Mitglied des Verwaltungsrates



Dr. Georg Meier
Mitglied des Verwaltungsrates

Geschäftsleitung per 30. Juni 2026



Dominik Fischer
Chief Executive Officer



Dirk Adriaenssen
Chief Investment Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Marc Escher
Chief Financial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Urs Kunz
Chief Commercial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Asset Management AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Dominik Fischer, CEO Andreas Benz, CBDO (bis 28. Februar 2026) Dirk Adriaenssen, CIO Marc Escher, CFO Urs Kunz, CCO
Verwaltungsrat	Philipp Good, Präsident, Dr. Hans Ueli Keller, Vize-Präsident (bis 10. April 2026) Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied (bis 10. April 2026) Theodor Härtsch, Mitglied Rolf Helbling, Mitglied Dr. Georg Meier, Mitglied (seit 10. April 2026)
Asset Manager	Helvetica Asset Management AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
Akkreditierte Schätzungsexpertin	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Fabio Guerra, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Dr. Julia Selberherr, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die CBRE (Zürich) AG in Zürich als weitere unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Sönke Thiedemann, Schätzungsexperte, CBRE (Zürich) AG, Zürich Oliver Specker, Schätzungsexperte, CBRE (Zürich) AG, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Helvetica Property Managers AG delegiert. Die genauen Ausführungen der Aufträge sind in separaten Verträgen geregelt.



Ittigen (BE), Schermenwaldstrasse 13

Tätigkeitsbericht

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Das Portfolio bestätigt seine Ertragskraft: Mit einem gegenüber Vorjahresperiode um 11 % gesteigerten Nettoertrag von CHF 3.12 pro Anteil ist der Fonds auf Kurs, sein Ausschüttungsziel von CHF 5.35 pro Anteil auch 2026 zu erreichen. Dies ist zum einen auf die starke Vermietungsleistung mit deutlich reduzierten Mietzinsausfällen und zum anderen auf die hohe Kosteneffizienz zurückzuführen: Tiefe Liegenschafts- und Fondskosten sowie konstant tiefe Zinskosten erhöhen die EBIT-Marge auf über 75 %. Der Nettoertrag ist damit wiederum der Haupttreiber für die Anlagerendite, welche zur Jahreshälfte 2.86 % beträgt. Die Performance des Fonds lag im ersten Halbjahr 2026 bei 4.1 % und damit über dem Benchmark (SWIIT, 0.8 %).

Highlights

- **Nettoertrag und Ausschüttung:** Der HSC Fund erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2026 einen Nettoertrag von rund CHF 14.7 Mio. bzw. CHF 3.12 pro Anteil (CHF 2.82 im ersten Halbjahr 2025). Damit ist der Fonds auf Kurs, seine Ziel-Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil auch 2026 zu erreichen.
- **Vermietung:** Die Basis für die starken Erträge bildet die erfolgreiche Vermietungsleistung. Im ersten Halbjahr 2026 wurden insgesamt 28 Mietverträge über eine Mietfläche von 20 500 m² und ein annualisiertes Mietzinsvolumen von über CHF 3 Mio. abgeschlossen oder verlängert. So konnte die WAULT auf 4.8 Jahre erhöht und die Mietzinsausfallrate auf unter 4 % gesenkt werden.
- **Effiziente Kostenstruktur:** Zusätzlich trägt eine anhaltend effiziente Kostenstruktur auf Liegenschafts- und Fondsstufe zum guten Ergebnis bei. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) stieg gegenüber dem Vorjahr von 71.3 % auf 75.3 % und die Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV) verbesserte sich auf 0.81 % (0.83 % im Vorjahr).
- **Anlagerendite:** Die im ersten Halbjahr erzielte Anlagerendite des HSC Fund beträgt 2.86 %. Mit 2.95 % leistete der Nettoertrag wie gewohnt den grössten Beitrag. Weitere 24 Basispunkte sind auf die Wertsteigerung im Portfolio zurückzuführen, während die erhöhten Rückstellungen für Liquidationssteuern zu einer Reduktion um 33 Basispunkte führen.
- **Performance:** Unter Berücksichtigung der im April 2026 ausbezahlten Ausschüttung (CHF 5.35 pro Anteil) für das Geschäftsjahr 2025 beträgt die Netto-Performance im ersten Halbjahr 2026 4.1 % und liegt somit wie im Vorjahr über dem SWIIT-Benchmark.

Ertrag und Ausschüttung

Erträge

Der HSC Fund erzielte im ersten Halbjahr 2026 Erträge von rund CHF 22.4 Mio. (CHF 19.6 Mio. im ersten Halbjahr 2025). Davon entfallen rund CHF 21.7 Mio. auf Miet- und Baurechtszinseinnahmen (CHF 17.3 Mio. im Vorjahr). Der deutliche Anstieg ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die im Rahmen der Vereinigung mit dem HSO Fund übernommenen Liegenschaften nun über die volle Berichtsperiode erfolgswirksam berücksichtigt sind, sowie auf die im zweiten Halbjahr 2025 getätigten Zukäufe. Der Vorjahreswert enthielt zudem einen einmaligen Einkauf in laufende Erträge von CHF 2.1 Mio. aus der Fondsvereinigung, der 2026 entfällt.

Vermietungsstand und WAULT

Die Basis für die starken Erträge bildet die erfolgreiche Vermietungsleistung. In der Berichtsperiode 2026 wurden insgesamt 28 Neu- und Wiedervermietungen über eine Gesamtfläche von rund 20 500 m² und ein annualisiertes Mietzinsvolumen von über CHF 3 Mio. abgeschlossen. Dadurch konnte die durchschnittliche Vertragslaufzeit (WAULT) auf 4.83 Jahre gesteigert werden – über dem Vorjahreshalbjahr (4.45 Jahre per 30.06.2025) und dem Jahresende (4.74 Jahre per 31.12.2025). Die Mietzinsausfallrate wurde deutlich auf 3.99 % reduziert und liegt damit klar unter dem Vorjahreshalbjahr (7.49 %) wie auch dem Jahresende 2025 (6.24 %).

Kostenstruktur

Der zweite Ertragstreiber ist die hohe Effizienz auf Liegenschafts- und Fondsstufe. Tiefere Mietzinsausfälle, ein konsequentes Kostenmanagement bei den Betriebs- und Unterhaltskosten (OPEX) sowie konstant tiefe Fondskosten steigerten die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) deutlich auf 75.3 % (71.3 % im ersten Halbjahr 2025). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REV} GAV) verbesserte sich um zwei Basispunkte auf 0.81 % (0.83 %). Auch die Zinskosten blieben mit rund CHF 1.1 Mio. gegenüber dem Vorjahreshalbjahr stabil auf tiefem Niveau; die Durchschnittsverzinsung der Fremdfinanzierung liegt zum Stichtag bei 1.04 % (1.03 % per 31.12.2025).

Nettoertrag und Ausschüttung

Auf Basis starker Erträge und einer weiter gesteigerten Kosteneffizienz erzielte der HSC Fund im ersten Halbjahr 2026 einen Nettoertrag von rund CHF 14.7 Mio. (CHF 13.4 Mio. im Vorjahr). Dies entspricht rund CHF 3.12 pro Anteil (CHF 2.82 im Vorjahr) und bestätigt den Kurs des Fonds, erneut eine Ausschüttung auf dem Zielniveau von CHF 5.35 pro Anteil auszahlen zu können. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde im April 2026 eine Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil (total CHF 25.2 Mio.) ausbezahlt, davon CHF 6.2 Mio. als Ertragsausschüttung und CHF 19.0 Mio. als steuerfreie Kapitalrückzahlung.

Entwicklung Nettofondsvermögen (NAV)

Wertentwicklung und Kapitalerfolg

Der Verkehrswert des HSC Fund-Portfolios erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2025 um CHF 1.7 Mio. (+0.2 %) auf CHF 774.8 Mio. Die Aufwertung des Bestandsportfolios beruht auf den getätigten Neu- und Wiedervermietungen sowie einer Reduktion des realen Diskontierungssatzes um 2 Basispunkte auf 3.46 %.

Unter Berücksichtigung der in der Periode getätigten Investitionen in das Portfolio resultiert ein unrealisierter Kapitalerfolg von CHF 1.06 Mio.

Demgegenüber steht eine Erhöhung der Rückstellung für die geschätzten Liquidationssteuern von CHF 1.66 Mio.

Anlagerendite

Aus der Veränderung des NAV von CHF 111.02 pro Anteil zum Jahresende 2025 auf CHF 108.69 per 30. Juni 2026 und unter Berücksichtigung der im April 2026 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil resultiert eine unterjährige Anlagerendite von 2.86 %.

Der Nettoertrag leistet mit CHF 3.12 pro Anteil und einer daraus resultierenden Nettoertragsrendite von 2.95 % den grössten Anteil. Aus dem realisierten und unrealisierten Kapitalerfolg resultiert ein Beitrag zur Anlagerendite von 0.24 %. Die Erhöhung der Rückstellungen für Liquidationssteuern schmälert diese wiederum um -0.33 %.

Die Differenz zum Vorjahreswert von 3.80 % erklärt sich grösstenteils aus dem wegfallenden letztjährigen Sondereffekt im Rahmen der 2025 ausgezahlten Rücknahmen (79 Basispunkte) sowie den realisierten Kapitalgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen in der Vorjahresperiode (16 Basispunkte).

Fremdfinanzierung

Durch den Abschluss von langfristigen Hypotheken im Umfang von CHF 30 Mio. und mit Laufzeiten von fünf bzw. sechs Jahren konnte die gewichtete Restlaufzeit erneut erhöht werden. Sie betrug zum Stichtag 2.8 Jahre (2.6 Jahre per 31. Dezember 2025). Der Abschluss weiterer langfristiger Hypotheken zu günstigen Zinssätzen trägt weiter zur langfristigen Stabilität der Zinskosten bei.

Ausblick

Die Fondsleitung wird auch im zweiten Halbjahr 2026 konsequent ihre strategischen Prioritäten verfolgen:

- Fokus auf starke Erträge und hohe Kosteneffizienz zur Sicherung der Ziel-Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil.
- Fortsetzung der erfolgreichen Vermietungsleistung und Wertschaffung im Portfolio durch aktives Asset Management, enge Mieterbeziehungen und Investitionen in den Bestand;
- Effizientes Portfolio- und Fondsmanagement, das Fonds- und Finanzierungskosten tief hält;
- Umsetzung konkreter Massnahmen entlang der definierten ESG-Strategie.

Kennzahlen Fund Management

4.1 %

Performance

Year-to-date

105 CHF

Kurs pro Anteil

108.7 CHF

NAV pro Anteil

3.12 CHF

Nettoertrag pro Anteil

2.86 %

Anlagerendite

75.27 %

EBIT-Marge

29.04 %

Fremdfinanzierungsquote

0.81 %

TER_{REF} GAV

512 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

788 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

Kursentwicklung

Performance

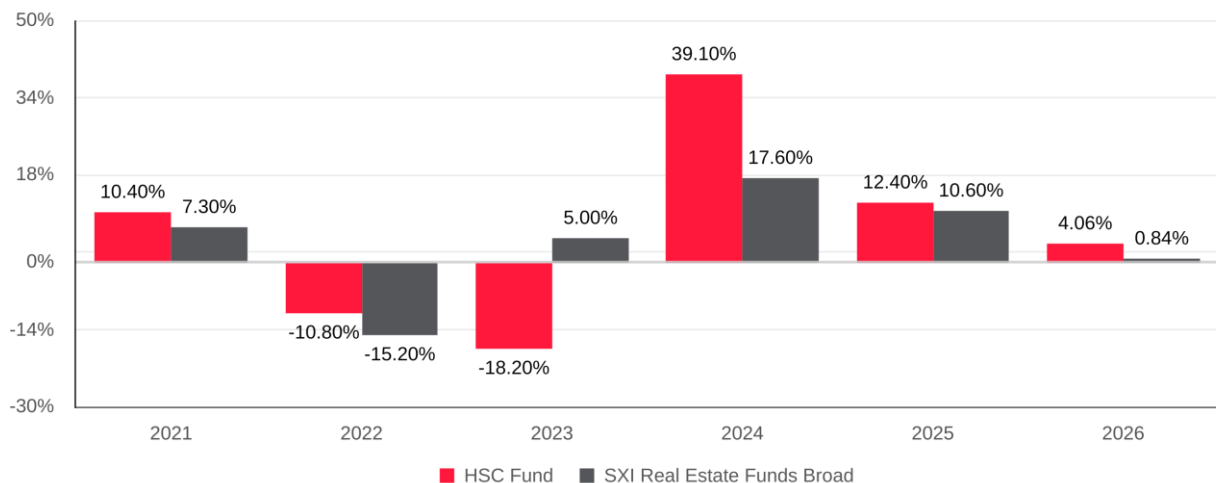
Der Kurs pro Anteil per 30. Juni 2026 lag bei CHF 105.00, gegenüber CHF 106.00 per 31. Dezember 2025. Unter Berücksichtigung der im April 2026 ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 erzielte der HSC Fund im ersten Halbjahr 2026 eine Netto-Performance von 4.1 % und liegt somit wie bereits 2025 über dem SWIT-Benchmark.

Agio

Der HSC Fund handelte zum 30. Juni 2026 mit einem Disagio von -3.4 % (-4.5 % per 31. Dezember 2025).

Performanceentwicklung

Performance seit Jahresbeginn (per 30. Juni 2026)



Kennzahlen Portfolio Management

38

Objekte im Eigentum

775 Mio. CHF

Verkehrswert

45.9 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL]

4.0 %

Leerstandsquote

Per Stichtag

5.92 %

Bruttorendite [SOLL]

145 CHF/m²

Ø Mietzins

4.8 Jahre

WAULT

97.5 %

Indexierungsquote

317 292 m²

Mietfläche

> 400

Mieter

Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2026 wurden keine Käufe oder Verkäufe getätigt.

Die zweite Sanierungsetappe des Retail- und Bürogebäudes an der Riedstrasse 1 in Dietikon (ZH) befindet sich in der abschliessenden Umsetzungsphase. Nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens für die Flachdachsanierung konnte die Baubewilligung erteilt und am 29. Juli 2026 planmässig mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Retailbereich des Gebäudes wurde mit einem 15-jährigen Mietvertrag an einen Möbelhändler vermietet. Im Bürotrakt bleibt Pestalozzi weiterhin der Ankermieter.

Im Anschluss an die Flachdachsanierung wird eine flächendeckende Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 539 kWp installiert. Mit der Umsetzung dieser letzten Bauetappe wird die umfassende Sanierung der Liegenschaft abgeschlossen. Der Projektabschluss ist per Ende 2026 vorgesehen.

Investitionen

Bauliche Massnahmen (Capital Expenditure)



Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

Property Management

Die Liegenschaften des HSC Fund werden seit 2024 durch das interne Property Management von Helvetica bewirtschaftet.

Die direkte Mieterbetreuung und die enge Zusammenarbeit mit dem Asset Management verkürzen Reaktionszeiten, ermöglichen eine frühzeitige und effizientere Bearbeitung anstehender Vertragsausläufer und tragen damit zur positiven Entwicklung von Vermietungsstand und WAULT bei.

Im zweiten Halbjahr 2026 wird die Mieterzufriedenheitsumfrage wiederholt. Sie ermöglicht den Vergleich mit der Erhebung von 2024 und dient als Grundlage für die Weiterentwicklung der Dienstleistungen gegenüber der kommerziellen Mieterschaft.

Vermietungserfolge

Wil (SG), Flawilerstrasse 23

Dank eines aktiven Mietermanagements und eines gezielten Baukostenzuschusses für die Auffrischung und Neugestaltung des Showrooms konnte der Mietvertrag mit dem Single-Tenant-Mieter Sepp Fässler AG bereits vor Ablauf der bestehenden Vertragslaufzeit um weitere zehn Jahre verlängert werden. Dadurch wurde der WAULT des Portfolios nachhaltig erhöht und gleichzeitig die langfristige sowie partnerschaftliche Mieterbindung weiter gestärkt.



Wil (SG), Flawilerstrasse 23

Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39

Langfristige Sicherung des grössten Mieters: TOF-WERK AG, ein international führender Hersteller hochpräziser Massenspektrometer, hat seinen Mietvertrag vorzeitig um weitere 2 Jahre, bis Mitte 2031 verlängert und gleichzeitig zusätzliche Produktionsflächen von rund 718 m² angemietet. Dadurch erhöht sich der jährliche Nettomietzins um rund CHF 85 000 auf über CHF 800 000 p.a., was die nachhaltige Standortqualität und die hohe Mieterbindung eindrucksvoll unterstreicht.



Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39

Steinhausen (ZG), Turmstrasse 28/30

Per 1. Februar 2026 konnten rund 2 295 m² Mietfläche langfristig an ein Unternehmen aus der Event- und Unterhaltungsbranche vermietet werden. Der Mietvertrag weist eine feste Laufzeit von zehn Jahren bis zum 31. Januar 2036 auf. Mit der langfristigen Neuvermietung konnte die Ertragssicherheit der Liegenschaft nachhaltig gestärkt werden.

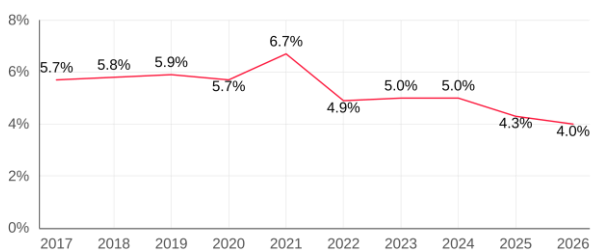


Steinhausen (ZG), Turmstrasse 28/30

Vermietungsstand

In der Berichtsperiode 2026 wurden insgesamt 28 Neu- und Wiedervermietungen über eine Gesamtfläche von 20 500 m² und ein annualisiertes Mietzinsvolumen von über CHF 3 Mio. abgeschlossen. Der Vermietungsstand erhöhte sich in der Folge zum Stichtag per 30. Juni 2026 auf 96 % – ein starkes Ergebnis in einem sehr wettbewerbsintensiven Umfeld. Dieser Vermietungsstand ist der höchste seit der Lancierung des Fonds und das Ergebnis des aktiven Asset Managements. Die Mietzinsausfallrate nach AMAS beträgt per Stichtag 3.99 %. In dieser Kennzahl werden sowohl Ertragsausfälle als auch Inkassoverluste berücksichtigt.

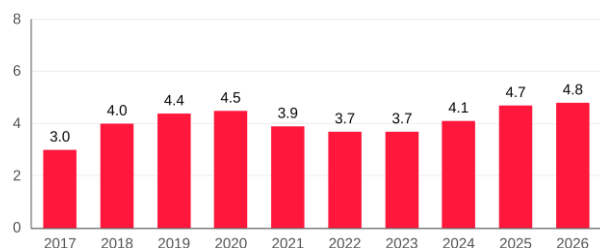
Leerstand per 30. Juni 2026



Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

Dank des aktiven Mietmanagements konnte die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio auf 4.8 Jahre gesteigert werden – auch dies ist ein Höchststand für den HSC Fund. Mit mehreren Key-Tenants konnten Mietverträge zu marktgerechten Bedingungen langfristig mit Laufzeiten von fünf Jahren oder mehr verlängert werden. Dabei erfolgten mehrere Verlängerungen vorzeitig und unter Berücksichtigung bedeutender Nachhaltigkeitsmassnahmen.

WAULT per 30. Juni 2026





PV-Anlage

Rümlang (ZH), Hofwissenstrasse 48

Portfoliostruktur

Fokus und geografische Allokation

Der HSC Fund investiert gezielt in rein kommerzielle Liegenschaften mit stabilen Cashflows und Entwicklungspotenzial in wirtschaftsstarken Regionen der Schweiz. Der geografische Schwerpunkt des HSC Fund liegt mit rund 77 % in der Deutschschweiz. Die Objekte befinden sich in den grossen Schweizer Wirtschaftsräumen und an Lagen mit direktem Anschluss an die Hauptverkehrsachsen mit nachhaltiger Nachfrage nach kommerziellen Flächen.

Nutzungsmix und Ertragsqualität

Das Portfolio ist diversifiziert nach Nutzungsarten mit Fokus auf Produktion, Lager/Logistik, Gewerbe und

Fachmärkte, ergänzt durch betriebsgebundene Büroflächen, die den jeweiligen Hauptnutzungen zugeordnet sind – nicht durch eigenständige, reine Büronutzungen. Der HSC Fund legt dabei besonderen Wert auf nutzungsflexible Gebäude, die eine hohe Drittverwendungsfähigkeit aufweisen und sich dadurch auch bei einem Mieterwechsel rasch und mit geringem baulichem Anpassungsaufwand neu vermieten lassen. Zusätzlich wird auf eine breite Mieterschaft mit guter Diversifikation und bonitätsstarken Vertragspartnern geachtet. Die Mieterträge sollen langfristig gesichert sein bei einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von über 4 Jahren.

Portfolio

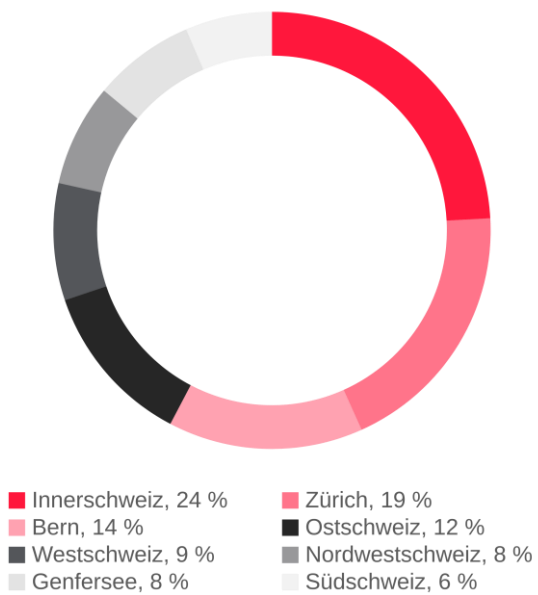


Geografische Allokation

Der geografische Schwerpunkt des HSC Fund liegt mit rund 77 % klar in der Deutschschweiz. Der Fonds deckt die stärksten Wirtschaftsregionen in der gesamten Schweiz ab und kann somit von deren dynamischer Entwicklung profitieren.

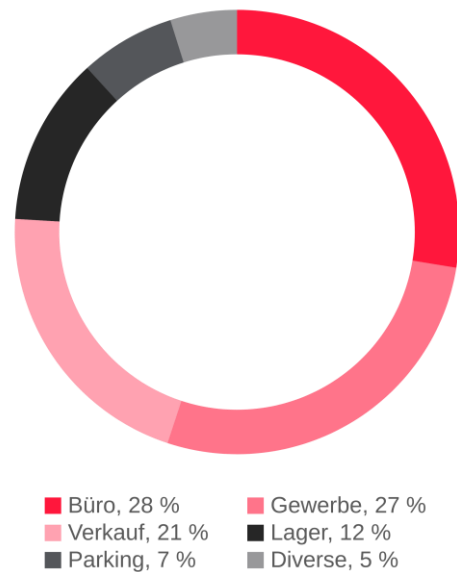
Verteilung nach Regionen

Auf Basis Verkehrswert



Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Mietertrag [SOLL]





Böckten (BL), Rohrmattstrasse 1a und b

Nachhaltigkeit

Im ersten Halbjahr 2026 wurden weitere wesentliche Fortschritte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erzielt. Durch die Inbetriebnahme neuer Photovoltaikanlagen sowie den Ersatz fossiler Heizsysteme konnten die CO₂-Emissionen des Portfolios weiter reduziert und der Anteil erneuerbarer Energien erhöht werden.

Highlights



Rümlang (ZH), Hofwissenstrasse 48

Nach der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage im Jahr 2025 wurde im März 2026 auch die neue Erdsonden-Wärmepumpe erfolgreich in Betrieb genommen. Mit dem Ersatz der bestehenden Gasheizung konnte die CO₂-Intensität der Liegenschaft gemäss Szenarioanalyse um rund 79 % reduziert werden (von 17.4 auf 3.6 kg CO₂/m²). Gleichzeitig verringerte sich der Endenergiebedarf von 173.9 auf 103.8 kWh/m². Die Kombination aus Photovoltaikanlage und erneuerbarer Wärmeversorgung stellt einen weiteren wichtigen Schritt zur Dekarbonisierung des Portfolios dar.



Rorschach (SG), Industriestrasse 21/23

An der Liegenschaft in Rorschach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 343 kWp in Betrieb genommen. Parallel dazu wurde ein Teil des Flachdachs mit einer Fläche von rund 500 m² saniert. Im Rahmen derselben Gesamtanierung wurde die bestehende Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Dadurch konnten die Scope-1- und Scope-2-Emissionen gemäss Szenarioanalyse um rund 87 % reduziert werden (von 9.1 auf 1.2 kg CO₂/m²). Gleichzeitig sank der Endenergiebedarf von 92.6 auf 53.8 kWh/m².

Nachhaltigkeitsansatz

Grundsätze



Transparenz und Vergleichbarkeit

sollen als Entscheidungsgrundlage gefördert werden.

Nachhaltige Investitionen

sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.

Langfristige Wirtschaftlichkeit

soll durch nachhaltige Investitionen garantiert werden.

Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurden klare Nachhaltigkeitsziele formuliert und ein darauf abgestimmter Massnahmenplan festgelegt, um deren Umsetzung systematisch und zielgerichtet zu gewährleisten.

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.

Reduktion der Treibhausgasemission	Reduktion des Energieverbrauchs
Die datenbasierte Portfolioanalyse bildet die Grundlage für den CO₂-Absenkpfad. Sie ermöglicht die gezielte Priorisierung, Steuerung und Erfolgskontrolle der Dekarbonisierungsmassnahmen und stellt die Erreichung der definierten Zwischenziele sicher.	Die Reduktion des Energieverbrauchs ist ein zentraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt auf der kontinuierlichen Verbesserung der Energieeffizienz durch technische Optimierungen, betriebliche Massnahmen und eine nachhaltige Energiebeschaffung.
Massnahmen ☐ Definition und Umsetzung eines CO₂-Absenkpfeils als zentrales Steuerungsinstrument zur Erreichung der Netto-Null-Ziele bis 2050, inklusive Zwischenzielen und regelmässigem Monitoring ☐ Energetische Gebäudesanierungen mit einem Zielwert von mindestens GEAK C ☐ Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Energieträger ☐ Dachsanierungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen ☐ Einholung von GEAK+-Berichten als Entscheidungsgrundlage bei grösseren Sanierungsvorhaben	Massnahmen ☐ Energetische Gebäudesanierungen ☐ Gezielte Betriebsoptimierungen zur Reduktion des Energieverbrauchs ☐ Regelmässige Überprüfung und Optimierung der technischen Anlagen ☐ Zentrale und nachhaltige Energiebeschaffung
Umsetzung ☐ Der Anteil fossiler Heizsysteme soll bis 2030 durch den Einsatz nachhaltiger Wärmeträger weitgehend auf Null reduziert werden. ☐ Zur Steuerung der Nachhaltigkeitskennzahlen wurde ein web-basiertes ESG-Cockpit implementiert. Dieses ermöglicht Analysen auf Portfolio-, Objekt- und Transaktionsebene und unterstützt die Priorisierung der Dekarbonisierungsmassnahmen. ☐ Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich seines Potenzials für Photovoltaikanlagen analysiert. Die Erneuerung von Heizungsanlagen erfolgt risikobasiert unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und technischer Umsetzbarkeit. ☐ In der Berichtsperiode wurde in Rorschach SG eine grössere PV Anlage in Betrieb genommen ☐ In Freiburg (Route du Jura 37) & Rümlang, Hofwisenstrasse 48 konnte die Wärmepumpe erfolgreich in Betrieb genommen werden ☐ Weitere Heizungs- und PV-Projekte befinden sich bereits in Planung und Umsetzung. Damit treiben wir die Dekarbonisierung unseres Portfolios konsequent und im Einklang mit unserer Strategie voran.	Umsetzung ☐ Zur Optimierung der Energiebeschaffung wurde ein externer Energiebroker mandatiert, der nachhaltige Energieprodukte beschafft und kosteneffiziente Lösungen unterstützt. ☐ Das Portfolio-Rollout der Betriebsoptimierungen wurde – mit Ausnahme von Single-Tenant-Liegenschaften – erfolgreich abgeschlossen. ☐ Die Umstellung auf LED-Beleuchtung in Allgemeinflächen wurde weiter vorangetrieben. Bereits realisierte Massnahmen führen zu unmittelbaren Energieeinsparungen, unabhängig vom Nutzerverhalten.

Ausbau E-Mobilität

Die Förderung nachhaltiger Mobilität ist ein Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt auf dem bedarfsge- rechten Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge so- wie der Fahrradinfrastruktur, um emissionsärmere Mobilitätsfor- men zu unterstützen.

Massnahmen

- ☐ Systematische Erfassung der bestehenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- ☐ Bedarfsanalysen für E-Mobilität und Fahrradabstellplätze auf Objekt- und Portfolioebene
- ☐ Bedarfsgerechter Ausbau von E-Ladestationen und sicheren Fahrradabstellplätzen

Umsetzung

- ☐ In der Berichtsperiode wurde eine Informations- und Sensibili- sierungskampagne lanciert, um Mieterinnen und Mieter über die bestehenden Angebote zu informieren und den bedarfsgerech- ten Ausbau zusätzlicher E-Ladestationen zu unterstützen.

Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Die Nutzerzufriedenheit ist ein zentraler Bestandteil der nach- haltigen Bewirtschaftung. Durch regelmässige Mieterumfragen wird die Zufriedenheit und Stimmungslage der Mieterinnen und Mieter systematisch erfasst und beurteilt. Die daraus gewonne- nen Erkenntnisse dienen als Grundlage, um Bedürfnisse früh- zeitig zu erkennen und gezielte, bedarfsgerechte Massnahmen abzuleiten.

Massnahmen

- ☐ Durchführung von Mieterbefragungen im Zweijahresrhythmus
- ☐ Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeitsthemen
- ☐ Bedarfsgerechte bauliche und betriebliche Massnahmen zur Verbesserung des Nutzerkomforts
- ☐ Sicherstellung einer hohen Servicequalität durch eine enge Zusammenarbeit mit Bewirtschaftungs- und Dienstleistungspart- nern

Umsetzung

- ☐ Im Jahr 2024 wurden erstmals portfolioweite Mieterbefragun- gen mit Schwerpunkt ESG durchgeführt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Verbesserungen in Betrieb, Kommunikation und Servicequalität. Die nächste Mieterbefragung ist für 2027 vorgesehen.
- ☐ Dank der hauseigenen Bewirtschaftung und der engen Zu- sammenarbeit mit externen Partnern konnten identifizierte Handlungsfelder zeitnah adressiert und die Qualität der Mieter- betreuung weiter verbessert werden.

Senkung der Nebenkosten

Die aktive Steuerung der Nebenkosten ist ein wichtiger Be- standteil der nachhaltigen Bewirtschaftung. Durch systemati- sches Benchmarking, eine zentrale Energiebeschaffung und die kontinuierliche Analyse der Betriebskosten werden Einsparpo- tenziale identifiziert und die Kostenbelastung für die Mieter lang- fristig reduziert.

Massnahmen

- ☐ Regelmässiges Benchmarking und Analyse der Nebenkosten
- ☐ Zentrale und nachhaltige Energiebeschaffung
- ☐ Verknüpfung energetischer Optimierungsmassnahmen mit der Nebenkostensteuerung
- ☐ Zusammenarbeit mit externen Fachspezialisten

Umsetzung

- ☐ Die Nebenkosten werden jährlich gemeinsam mit dem Pro- perty Management analysiert und mit vergleichbaren Liegen- schaften benchmarkiert, um Optimierungspotenziale systema- tisch zu identifizieren.
- ☐ Die zentrale Energiebeschaffung sowie die Umsetzung ener- getischer und betrieblicher Optimierungsmassnahmen tragen dazu bei, die Betriebskosten nachhaltig zu senken.

Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Eine transparente und regelmässige Kommunikation ist ein zentraler Bestandteil der ESG-Governance. Durch eine jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Offenlegung relevan- ter ESG-Kennzahlen werden Investoren, Mieter, Geschäfts- partner und weitere Anspruchsgruppen nachvollziehbar über Fortschritte und Zielerreichung informiert.

Massnahmen

- ☐ Regelmässige ESG- und Nachhaltigkeitsberichterstattung
- ☐ Teilnahme an anerkannten ESG-Initiativen und Benchmarks
- ☐ Transparente Offenlegung energie- und emissionsrelevanter Kennzahlen

Umsetzung

- ☐ Die umweltrelevanten Kennzahlen werden jährlich gemäss A- MAS-Standard auf Basis der REIDA-Daten ausgewiesen.
- ☐ Der CO₂-Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und transparent ausgewiesen, um die Fortschritte bei der Erreichung der lang- fristigen Klimaziele nachvollziehbar darzustellen.
- ☐ Die erstmalige Teilnahme am GRESB sowie am SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) ist für 2026 vorgesehen und dient der Einordnung der ESG-Performance sowie der Wei- terentwicklung der Berichterstattung.

Absenkpfad

Der CO₂-Absenkpfad bildet die Grundlage für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des HSC Fund. Ziel ist die konsequente Dekarbonisierung des Portfolios und die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050. Hierzu wurden Zwischenziele definiert, regelmässig überprüft und durch gezielte Investitionen umgesetzt.

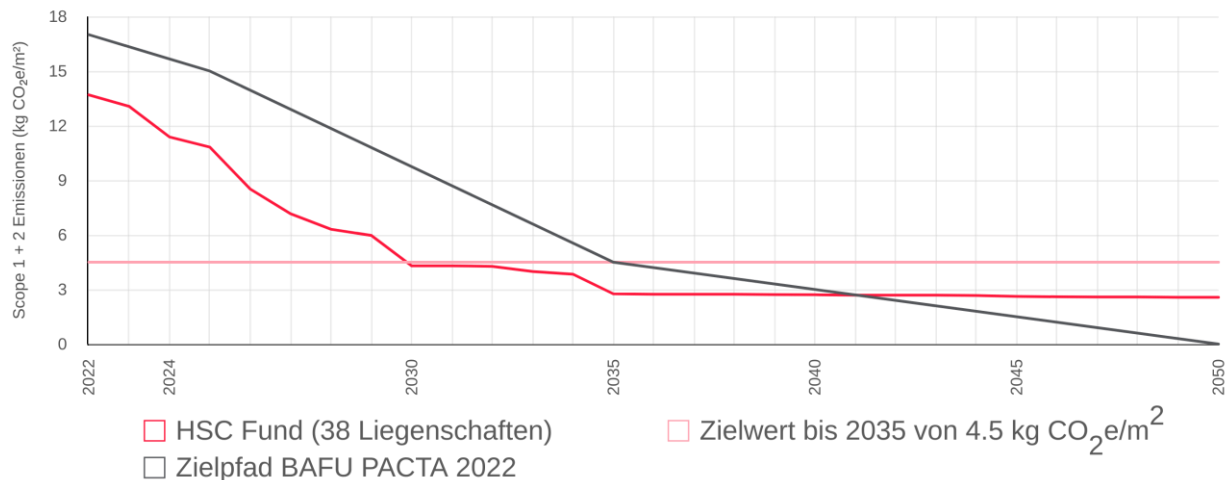
Im Fokus stehen insbesondere der Ersatz fossiler Heizsysteme durch Wärmepumpen sowie der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen auf geeigneten, eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Wo Gebäude im Single-Tenant-Modell genutzt werden, steht Helvetica im engen Austausch mit den Mietern.

Die erforderlichen Investitionen werden laufend im Rahmen der CapEx-Planung priorisiert und mit dem Businessplan abgestimmt. Ergänzend werden Betriebsoptimierungen umgesetzt, um den Energieverbrauch kontinuierlich zu reduzieren und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu senken.

Der CO₂-Absenkpfad basiert auf den realen Verbrauchsdaten der Liegenschaften, welche jährlich durch einen externen Energiedienstleister erhoben und plausibilisiert werden. Damit bildet er die Grundlage für die Steuerung und Erfolgskontrolle der Dekarbonisierung des Portfolios.

CO₂-Absenkpfad Gesamtportfolio¹⁾ per 30. Juni 2026

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d.h. 2024.



¹⁾ 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.

Wärmeträgermix und Dekarbonisierung

Helvetica verfolgt das Ziel, den Wärmeträgermix des Portfolios kontinuierlich zu dekarbonisieren und den Anteil erneuerbarer Energieträger weiter auszubauen. Bereits heute weist das Portfolio einen hohen Anteil erneuerbarer Wärmequellen auf und liegt beim Anteil erneuerbarer Energie deutlich über dem REIDA-Benchmark. Die Wärmeversorgung basiert zunehmend auf Wärmepumpen und Umweltwärme, während fossile Energieträger kontinuierlich ersetzt werden.

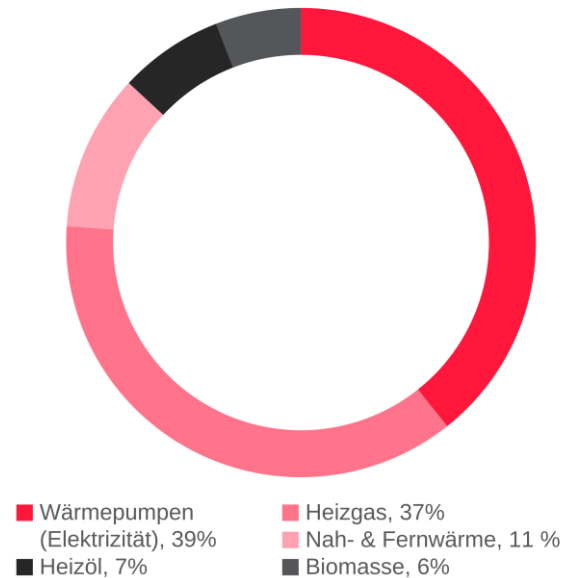
Die Transformation des Wärmeträgermixes wird durch gezielte Investitionen in die Heizungsinfrastruktur vorangetrieben. In den kommenden Monaten wird beispielsweise die Heizungssanierung der Liegenschaft in Cham abgeschlossen, bei der die bestehende Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt wird. Weitere Projekte zur Dekarbonisierung des Portfolios befinden sich in der Planung beziehungsweise Umsetzung und leisten einen kontinuierlichen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050.

Die Darstellung des Wärmeträgermixes basiert auf den REIDA-Kennzahlen und berücksichtigt ausschliesslich eigentümerkontrollierte Liegenschaften (Scope 1 und 2). Mieterkontrollierte Single-Tenant-Liegenschaften werden gemäss REIDA-Methodik separat ausgewiesen und sind in der Grafik nicht enthalten. Helvetica steht mit den jeweiligen Mietern in regelmässigem Austausch, um objektspezifische Lösungen zur Reduktion fossiler Energieträger und zur Verbesserung der Energieeffizienz zu entwickeln.

Wärmeträgermix

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d.h. 2024.

Auf Basis Energieverbrauch nach REIDA



ESG-Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2026 liegt der Fokus auf der Auswertung und Analyse der erstmaligen GRESB-Teilnahme sowie der daraus abgeleiteten Optimierungsmassnahmen. Zudem sollen weitere Photovoltaikanlagen und Heizungsersatzprojekte erfolgreich in Betrieb genommen werden und damit einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung des Portfolios leisten.

Ebenfalls vorgesehen ist die Auswertung der Mieterbefragung 2026, um die Entwicklung der Mieterzufriedenheit im Vergleich zur Erstbefragung 2024 zu analysieren und gezielte Verbesserungsmassnahmen abzuleiten.

Die Testphase an der ausgewählten Liegenschaft zur Betriebsoptimierung unter Einsatz KI-gestützter Analyse- und Monitoringtools soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird eine Teilnahme am SOSDA-Benchmark geprüft, welcher die Ergebnisse der Mieterbefragungen um eine standardisierte soziale Nachhaltigkeitsbewertung ergänzen soll.



Root (LU), Oberfeld 7

Finanzabschluss

Vermögensrechnung

Aktiven	30.06.2026	31.12.2025
	in CHF	in CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 479 767	1 459 630
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	774 787 000	773 075 000
Total Grundstücke	774 787 000	773 075 000
Sonstige Vermögenswerte	10 355 088	12 235 076
Gesamtfondsvermögen	787 621 856	786 769 707
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-99 000 000	-109 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17 128 996	-23 218 963
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-116 128 996	-132 718 963
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-126 000 000	-96 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1 440 000	-1 440 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-127 440 000	-97 440 000
Total Verbindlichkeiten	-243 568 996	-230 158 963
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	544 052 860	556 610 744
Geschätzte Liquidationssteuern	-31 647 000	-29 988 000
Nettofondsvermögen	512 405 860	526 622 744
Weitere Angaben		
Anzahl Anteile im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	4 743 388	4 297 851
Ausgegebene Anteile ¹⁾	-	1 129 364
Zurückgenommene Anteile	-28 982	-683 827
Bestand am Ende der Berichtsperiode	4 714 406	4 743 388
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	108.69	111.02
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	526 622 744	470 728 263
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-6 175 872	-7 191 908
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-19 046 200	-12 143 121
Nettofondsvermögen des übernommenen Swiss Helvetica Opportunity Fund	-	118 534 076
Rücknahme Fondsanteile	-3 086 003	-71 877 056
Gesamterfolg	14 091 192	28 572 489
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	512 405 860	526 622 744

¹⁾ Ausgabe neuer Anteile im 2025 aufgrund Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund

Erfolgsrechnung

Erträge	An- hang	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
		in CHF	in CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben		36 910	12 108
Mietzinseinnahmen		21 561 978	17 214 212
Baurechtszinseinnahmen		99 869	75 605
Sonstige Erträge		705 957	218 720
Einkauf in laufende Erträge aufgrund Vereinbarung mit HSO Fund		-	2 071 715
Total Erträge		22 404 714	19 592 360
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 088 893	-1 083 128
Sonstige Passivzinsen		-5 370	-30 374
Baurechtszinsen		-275 100	-188 779
Unterhalt und Reparaturen		-1 051 400	-605 306
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-928 992	-982 564
Verwaltungsaufwand		-547 624	-419 753
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-160 381	-196 810
Gewinn- und Kapitalsteuer		-519 000	40 501
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾		-123 055	-185 603
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	8.3	-2 148 700	-1 775 900
die Depotbank	8.3	-126 713	-121 360
die Immobilienverwaltung	8.3	-634 962	-507 078
den Market Maker	8.3	-22 500	-25 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-73 970	-148 276
Total Aufwand		-7 706 661	-6 229 430
Erfolg			
Nettoertrag		14 698 053	13 362 930
Realisierter Kapitalerfolg		-5 969	1 067 184
Realisierter Erfolg		14 692 084	14 430 114
Nicht realisierter Kapitalerfolg		1 058 108	1 018 853
Veränderung Liquidationssteuern		-1 659 000	-569 426
Total nicht realisierter Kapitalerfolg einschliesslich Liquidationssteuern		-600 892	449 427
Gesamterfolg		14 091 192	14 879 541

Anhang

1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse ¹⁾	Eigentums- verhältnis ²⁾	Miet- fläche in m2	Grund- stücks- fläche in m2	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	AE	8 124	2 435	1991	-	01.07.2018
Arlesheim, Fabrikmatteweg 2/4	AEBR	4 834	3 716	1990	2 012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	STWE	4 042	11 492	1983	-	01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	AE	24 032	16 700	1969	2 017	01.10.2019
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	AE	8 988	9 791	2002	2 020	01.07.2022
Cham, Brunnmatt 14	AE	4 699	3 807	2003	-	01.11.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	AE	11 579	7 717	1998	2006, 2025	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	AE	735	15 180	2017	-	01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	AE	9 388	3 505	1994	-	01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	AE	6 635	3 897	1961	1 991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	AE	12 277	13 320	1988	-	01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	AEBR	22 485	18 720	2011	-	01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	AEBR	6 593	4 399	1989	2 017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	AE	7 547	7 100	2006	2 019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	STWE	4 208	5 897	2000	-	01.07.2018
Oberentfelden, Industriestrasse 40	AEBR	7 661	7 891	1995	2 021	01.07.2022
Root, Oberfeld 7	AE	8 514	5 164	1990	2 018	01.07.2022
Rorschach, Industriestrasse 21/23	AE	8 308	6 287	1928	2 010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	AE	5 767	15 156	2013	-	01.02.2018
Rümlang, Hofwisenstrasse 48 ⁴⁾	AEBR	5 908	9 372	1999	-	01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a/b	STWE	9 193	18 640	2016	-	12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	AE	5 885	9 746	2020	-	10.08.2020
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	STWE	11 976	6 667	2005	2 021	01.03.2018
Sion, Avenue du Midi 3 / Rue de la Dent-Blanche 12	STWE	12 613	3 717	1988	-	01.01.2020
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	AE	8 291	2 568	2007	-	15.12.2016
Studen, Bütigenstrasse 74	AE	11 556	5 396	1981	1 991	01.01.2023
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	AE	12 377	8 753	1995	-	01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	AE	7 402	12 748	2012	-	01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-	AE	9 555	16 094	2009	2 017	01.05.2019
Villmergen, Durisolstrasse 6	AE	4 625	5 699	1981	2 014	01.08.2022
Wallisellen, Hertistrasse 23	AE	3 597	2 376	2002	-	01.05.2017
Wattwil, Bleikenstrasse 48	AE	4 622	4 572	1991	2 016	08.04.2022
Wil ZH, Industriestrasse 23	AE	7 137	4 137	1994	-	01.12.2025
Wil, Flawilerstrasse 23	AE	3 087	6 853	2018	-	01.05.2022
Winterthur, Stegackerstrasse 6	AE	4 006	3 407	1984	1 990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	AE	16 669	20 909	1984	2 012	02.05.2019
Zuzwil, Herbergstrasse 11	AE	7 882	5 101	1995	-	01.10.2017
Zuzwil, Industriestrasse 9	AE	4 495	6 461	1978	2 018	01.10.2025

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag [IST]	Bruttorendite [SOLL] ⁶⁾	Vermietungs- stand ⁹⁾
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
28 739 559	27 910 000	836 147	-240	835 907	5.99	100.0
13 971 822	11 920 000	534 071	-67	534 004	8.98	100.0
23 165 880	25 940 000	626 638	-702	625 936	4.64	100.0
19 105 719	17 570 000	654 031	-115 825	538 206	7.45	95.1
22 673 951	21 850 000	607 147	-	607 147	5.57	100.0
14 955 308	15 720 000	460 315	-24 893	435 422	5.86	99.8
43 337 082	43 650 000	1 034 385	-77 755	956 630	4.74	91.5
4 298 881	5 732 000	153 411	-	153 411	5.37	100.0
33 781 139	33 620 000	1 118 805	-134 592	984 214	6.27	98.0
13 381 908	15 340 000	472 467	-4 085	468 382	6.15	100.0
13 654 935	12 390 000	510 057	-3 743	506 315	8.22	99.4
45 498 962	46 090 000	1 697 463	-228 785	1 468 677	7.37	83.1
28 244 645	26 440 000	861 284	-	861 284	6.52	100.0
24 355 376	25 810 000	867 689	-184 898	682 792	6.51	84.7
26 187 738	27 560 000	685 861	-12 072	673 789	4.98	100.0
13 745 403	13 590 000	418 232	-	418 232	6.17	100.0
15 762 486	16 110 000	458 735	-	458 735	5.71	100.0
13 299 840	13 530 000	377 462	-6 939	370 523	5.58	96.9
19 617 122	17 610 000	565 520	-13 456	552 064	6.67	100.0
5 905 208	5 663 000	349 513	-	349 513	13.09	100.0
24 491 401	27 760 000	784 732	-48 854	735 878	5.72	95.6
15 289 652	15 470 000	377 466	-	377 466	4.88	100.0
33 409 778	24 630 000	902 226	-151 536	750 691	7.25	88.5
50 019 653	49 250 000	1 322 271	-25 774	1 296 497	5.37	100.0
30 884 786	43 230 000	1 049 530	-241 068	808 462	4.86	95.1
13 892 817	12 140 000	472 044	-91 550	380 494	7.63	71.4
13 965 487	13 590 000	383 000	-	383 000	5.64	100.0
28 877 645	30 120 000	788 678	-26 388	762 290	5.06	100.0
31 909 114	32 720 000	966 370	-7	966 363	5.82	100.0
10 555 449	10 590 000	286 204	-47 611	238 594	5.41	100.0
8 869 959	9 106 000	214 001	-5 500	208 502	4.70	100.0
10 856 384	10 010 000	259 824	-	259 824	5.19	100.0
8 339 861	8 644 000	278 800	-	278 800	6.45	100.0
14 922 217	15 650 000	338 288	-	338 288	4.32	100.0
9 763 506	10 950 000	333 047	-	333 047	5.89	100.0
17 669 279	18 880 000	424 521	-	424 521	4.50	100.0
11 815 514	11 340 000	375 496	-18 054	357 442	6.78	95.3
6 692 751	6 662 000	212 500	-	212 500	6.38	100.0

Ort, Adresse ¹⁾	Eigentums- verhältnis ²⁾	Miet- fläche in m2	Grund- stücks- fläche in m2	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		317 292	315 390			
davon Alleineigentum im Baurecht		47 481	44 098			
davon im Stockwerkeigentum		42 033	46 413			
Zwischentotal		317 292	315 390			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal der Grundstücke: 38		317 292	315 390			

¹⁾ Der Fonds hält 38 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 30.06.2026 regulatorisch 37 Grundstücke.

²⁾ AE = Alleineigentum
STWE = Stockwerkeigentum
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

³⁾ Die Mietzinsausfälle können bei einzelnen Liegenschaften positiv sein, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führen.

⁴⁾ Der HSC Fund ist beim Grundstück in Rümlang, Hofwisenstrasse 48, Baurechtsnehmer und gibt zeitgleich einen Teil der Parzelle als Baurechtsgeber im Unterbaurecht weiter.

⁵⁾ Weniger als 10 % der Grundstückfläche ist im Unterbaurecht (HSC Fund als Baurechtsgeberin) vergeben.

⁶⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag [IST]	Bruttorendite [SOLL] ⁶⁾	Vermietungs- stand ⁶⁾
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
765 908 217	774 787 000	23 058 231	-1 464 392	21 593 839	5.92	96.02
107 366 040	103 703 000	3 860 563	-228 853	3 631 710		
157 274 450	155 140 000	4 321 728	-238 937	4 082 790		
765 908 217	774 787 000	23 058 231	-1 464 392	21 593 839		
765 908 217	774 787 000			21 593 839		



PV-Anlage

Lyssach (BE), Bernstrasse 35

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

2.1 Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Keine				

2.2 Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Keine			

Die Steuern aus den Verkäufen (Grundstückgewinnsteuern und direkte Steuern) werden direkt bei den Erfolgen aus Verkäufen (Position realisierter Kapitalerfolg) gezeigt.

3. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Mieter	Jahresmiete in %
Orior Food AG, Oberentfelden ¹⁾	6.9
Total	6.9

¹⁾ Die Mietverhältnisse der Orior Food AG verteilen sich auf die Liegenschaften Oberentfelden, Böckten und Root.

4. Finanzinstrumente

4.1 Anlagen

Bewertungskategorien	30.06.2026	31.12.2025
	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	-	-
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	774 787 000	773 075 000
Total	774 787 000	773 075 000

4.2 Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

4.3 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

4.4 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 30. Juni 2026 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 30. Juni 2026 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 3.3 Mio. (CHF 4.7 Mio. per 31.12.2025).

5.2 Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarische Verbindlichkeiten

Laufzeit	30.06.2026	31.12.2025
	in CHF	in CHF
1 bis 5 Jahre	87 000 000	57 000 000
> 5 Jahre	39 000 000	39 000 000

5.3 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Geldmarkt-Hypothek	0.85	12 000 000	20.04.2026	17.07.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	27.06.2026	17.07.2026
Festvorschuss	0.83	15 500 000	22.06.2026	21.07.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.70	4 000 000	30.06.2026	29.09.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	17 000 000	30.06.2026	29.09.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	11 000 000	30.06.2026	29.09.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	7 000 000	30.06.2026	29.09.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	7 000 000	30.06.2026	29.09.2026
Festhypothek	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	1.75	2 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.75	4 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.82	6 000 000	30.12.2023	31.12.2027
Festhypothek	0.81	29 000 000	20.06.2025	20.06.2029
Festhypothek	2.10	6 000 000	28.06.2024	30.06.2029
Festhypothek	0.82	10 000 000	20.06.2025	20.06.2030
Festhypothek	1.11	10 000 000	23.03.2026	24.03.2031
Festhypothek	1.12	10 000 000	01.06.2026	29.05.2031
Festhypothek	0.98	10 000 000	20.06.2025	20.06.2031
Festhypothek	1.16	10 000 000	23.03.2026	23.03.2032
Festhypothek	1.20	9 000 000	31.12.2024	30.12.2032
Festhypothek	1.20	10 000 000	24.09.2025	24.09.2034
Festhypothek	1.27	10 000 000	24.09.2025	24.09.2035
Total		225 000 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz in %	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	0.70	4 000 000	31.03.2026	29.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	17 000 000	31.03.2026	29.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	11 000 000	31.03.2026	29.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	7 000 000	31.03.2026	29.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	7 000 000	01.06.2026	29.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	29.05.2026	25.06.2026
Festvorschuss	0.83	13 500 000	21.05.2026	21.06.2026
Festvorschuss	0.83	1 000 000	28.05.2026	21.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	13 750 000	31.03.2026	31.05.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	1 250 000	31.03.2026	31.05.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	2 000 000	22.04.2026	31.05.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	30.04.2026	28.05.2026
Festvorschuss	0.89	3 500 000	20.04.2026	20.05.2026
Festvorschuss	0.89	10 000 000	21.04.2026	20.05.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	31.03.2026	29.04.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	5 000 000	31.03.2026	20.04.2026
Festvorschuss	0.89	3 500 000	19.03.2026	19.04.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	5 000 000	31.12.2025	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	27.02.2026	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.70	4 000 000	31.12.2025	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	17 000 000	31.12.2025	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	11 000 000	23.03.2026	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	7 000 000	31.12.2025	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	13 750 000	31.12.2025	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	1 250 000	31.12.2025	30.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.80	31 000 000	31.12.2025	22.03.2026
Festvorschuss	0.89	3 500 000	19.02.2026	18.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	30.01.2026	27.02.2026
Festvorschuss	0.89	5 000 000	19.01.2026	18.02.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	17 500 000	08.01.2026	28.01.2026
Festvorschuss	0.89	5 000 000	18.12.2025	18.01.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	6 000 000	10.12.2025	07.01.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.85	11 500 000	29.12.2025	07.01.2026

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

	30.06.2026	31.12.2025
	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 ¹⁾	-	10 212

¹⁾ Die per 31.12.2025 gekündigten Anteile wurden im März 2026 vorzeitig zurückbezahlt.

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 ausgewie-

sen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
	in CHF	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	197 081 495	185 744 795	11 336 699
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	11 253 241	11 893 692	-640 452
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 sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

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

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

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

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

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 2026	Effektive Sätze 2025	Basis
	in %	in %	in %	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00	5.00	5.00	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2026	Effektive Sätze 2025	Basis
	in %	in %	in %	
Zuschlag zum Nettoinventarwert	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum Nettoinventarwert	5.00	4.09	4.04	Nettoinventarwert der Anteile

8.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2026	Effektive Sätze 2025	Basis
	in %	in %	in %	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00	0.55	0.55	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50	-	1.46	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00	4.00	4.00	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00	-	-	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.05	0.05	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	-	CHF 5 000	CHF 5 000	Pauschal CHF 5 000 pro Jahr
Market Maker ¹⁾	-	CHF 22 500	CHF 55 833	Pauschal CHF 11 250 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	2.94	2.87	Bruttomietzinseinnahmen

¹⁾ Per 01.09.2025 erfolgte ein Wechsel des Market Makers (Pauschale CHF 45 000 pro Jahr).

9. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 25.2 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.35 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.1 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 90.6 %. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 6.2 Mio. und

einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 19.0 Mio.¹⁾. Das Ex-Datum war der 22. April 2026. Die Ausschüttung erfolgte am 24. April 2026.

¹⁾ Vorgehen bestätigt durch ESTV mit Schreiben vom 14. Dezember 2021.



PV-Anlage

Bischofszell (TG), Industriestrasse 6



Oberentfelden (AG) Industriestrasse 40

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Materielle Änderungen

Es fanden in der Berichtsperiode keine materiellen Änderungen des Fondsvertrages statt.

Formelle Änderungen

Weil die Fondsleitung ihren Namen von Helvetica Property Investors AG in Helvetica Asset Management AG wechselte, fand formell eine Änderung des Fondsvertrages statt. Diese Änderung wurde per 7. August 2026 publiziert.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

In der Berichtsperiode waren keine wesentlichen Fragen der Auslegung von Gesetz oder Fondsvertrag zu beurteilen.

Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode fand kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank statt.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Per 28. Februar 2026 schied Andreas Benz aus der Geschäftsleitung der Helvetica Asset Management AG (vormals: Helvetica Property Investors AG) aus.

Rechtsstreitigkeiten

Eine Standortgemeinde fordert gestützt auf einen Entscheid aus dem Sommer 2025 eine Kostenbeteiligung an Erschliessungskosten für eine Buslinie, welche aus einer Baubewilligung aus dem Jahr 2012 resultiert. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht erhoben, welche derzeit

noch hängig ist. Das Gericht prüft zudem einen potenziellen Zuständigkeitsmangel, der zur Nichtigkeit der Verfügung führen könnte. Mit einem Urteil ist voraussichtlich erst im Jahr 2027 zu rechnen. Die längere Verfahrensdauer stellt für die Gesellschaft keinen Nachteil dar, da die Gemeinde die geltend gemachten Beiträge bis zum Abschluss des Verfahrens nicht einfordern kann.

Im Berichtsjahr wurde gegen einen Mieter ein Betreibungsverfahren eingeleitet. Im Mai konnte eine Aufhebungsvereinbarung abgeschlossen werden, welche für die Vermieterin gegenüber einem Konkursverfahren vorteilhafter war. Die Mieträumlichkeiten wurden Ende Mai 2026 ordnungsgemäss zurückgegeben und die Sicherheitsleistung zugunsten der Vermieterin verwertet. Es musste kein Debitorenverlust gebucht werden. Rund 60 % der Fläche konnte bereits wieder vermietet werden.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG, Art. 32, 32a und 91a KKV sowie Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland).

Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung

Keine.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Fondsleitung hat eine Namensänderung vorgenommen und heisst neu Helvetica Asset Management AG.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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



PV-Anlage

Gwatt-Thun (BE), Schorenstrasse 39



Tuggen (SZ), Rüschenzopfstrasse 5

Bescheinigungen

Bericht des Bewerters



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 30. Juni 2026

Helvetica Swiss Commercial Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2026

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118583.2600

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 38 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2026 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
Alle Borse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2023 bis 2026 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2026 wurden die Werte der insgesamt 38 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 774'787'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.90% und 4.10% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.93% und 5.14%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.46% respektive nominal 4.50%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 sind keine Zukäufe oder Abgänge im HSC - Portfolio erfolgt.

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, 30. Juni 2026
Wüest Partner AG



Dr. Julia Selberherr
Chartered Surveyor MRICS,
RICS Registered Valuer
Partner



Fabio Guerra
Chartered Surveyor MRICS,
RICS Registered Valuer
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 2026.
- 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 1.00 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 Asset Management AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Bewilligt und reguliert durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.