HSOFund

Jahresbericht 2021

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

FINMA approved

Helvetica

Passion for Real.

Schlüsselzahlen

246

Gesamtfonds-vermögen (Mio. CHF)

Seit dem 31.12.2020 um 121 % gesteigert

234

Bestandsportfolio (Mio. CHF)

Um 112 % gegenüber dem 31.12.2020 gesteigert

12.8

Mietertrag Soll p. a. (Mio. CHF)

Eine Erhöhung um 110 % gegenüber dem 31.12.2020

96.7

Vermietungsstand (%)

Aufgrund der Akquisition leicht gesunken

7.0

Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)

Aufgrund der Akquisition gegenüber 31.12.2020 um 1.3 Jahre gesunken

31.0

Fremdfinanzierungs-quote (%)

Eine Erhöhung um 9.7 Prozentpunkte

122.12

Inventarwert pro Anteil (CHF)

Nahm seit dem 31.12.2020, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, um 15.4% zu

5.3

Brutto-Ist-Rendite (%)

Reflektiert interessantes Spezial-immobilien-Portfolio

15.4

Anlagerendite (%)

Eine deutliche Erhöhung um 3.6 Prozentpunkte gegenüber 2020

5.0

Ausschüttungs-rendite (%)

Aufgrund von höherem NAV leicht gesunken gegenüber 2020, aber nach wie vor attraktiv

6.10

Ausschüttung pro Anteil (CHF)

Eine Erhöhung der Ausschüttung um 2% gegenüber 2020

123.00

Kurs pro Anteil (CHF)

Entspricht, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, einer Performance von 21.5 % seit dem 31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen 2
Kennzahlen 5
Das Jahr in Kürze 6
Portfoliobericht 9
Nachhaltigkeit 14
Jahresrechnung per 31. Dezember 2021 15
Vermögensrechnung 16
Erfolgsrechnung 17
Anhang 18
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerts 26
Bericht des Schätzungsexperten 27
Bericht der Prüfgesellschaft 30
Organisation der Fondsleitung 32
Sonstige Informationen an die Anleger 33
Glossar 34
Impressum 35

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)
Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2021

Wädenswil, Steinacherstrasse 101

Kennzahlen

Eckdaten		**Anhang**	**per 31.12.2021**	**per 31.12.2020**
Valorennummer			43472505	43472505
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		500 000	750 000
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 250 000	750 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		122.12	111.82
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.59	3.64

Vermögensrechnung			**per 31.12.2021**	**per 31.12.2020**
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	234 036 000	110 262 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		246 077 911	111 559 116
Fremdfinanzierungsquote*	%		31.00	21.29
Fremdkapitalquote*	%		37.97	24.82
Restlaufzeit Fremdfinanzierung*	Jahre	8	0.21	0.54
Verzinsung Fremdfinanzierung*	%	8	0.35	0.50
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		152 648 197	83 863 093

Erfolgsrechnung			**per 31.12.2021**	**per 31.12.2020**
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		8 962 718	5 808 550
Nettoertrag	CHF		8 229 455	5 133 391
Mietausfallrate*	%	1, 14	–	6.20
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)*	Jahre		6.96	8.30
Unterhalt und Reparaturen	CHF		199 185	321 981
Betriebsgewinnmarge*	%		78.31	74.22

Rendite und Performance			**per 31.12.2021**	**per 31.12.2020**
Ausschüttung	CHF	13	7 625 000	4 500 000
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	6.10	6.00
Ausschüttungsrendite*	%	13	5.00	5.37
Ausschüttungsquote*	%	13	92.65	87.66
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%		13.52	10.93
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%		8.96	9.64
Performance	%		21.53	4.90
Anlagerendite*	%		15.40	11.82
Kurs pro Anteil	CHF		123.00	107.00
Agio/Disagio*	%		0.72	-4.31
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} GAV*	%		1.07	1.28
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} NAV	%		1.77	1.67
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} MV*	%		1.80	1.71

* Die Kennzahlen wurden gemäss der SFAMA «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet. Die Mietausfallrate ist per 31. Dezember 2021 kalkulatorisch negativ (-0.1 %), weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führten. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 2.7 %. Würden die Covid-19-Mietzinsrabatte ebenfalls eingerechnet, läge die Mietausfallrate bei 4.7 %.

Die Vergleichsperiode für die Kennzahlen der Erfolgsrechnung bzw. Rendite und Performance dauerte vom 29.11.2019 bis 31.12.2020. In der Vergleichsperiode wurden die Kennzahlen nicht annualisiert.

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

Das Jahr in Kürze

Die Wachstumsstrategie des Helvetica Swiss Opportunity Fund trägt Früchte: Der Verkehrswert des Portfolios hat sich im Berichtsjahr von CHF 110 Mio. auf CHF 234 Mio. mehr als verdoppelt.

Ausschlaggebend für den Wachstumserfolg war zum einen der Erwerb eines Fachmarkts mit 5 attraktiven Objekten zur Gewerbenutzung in Pratteln, die einen Verkehrswert von rund CHF 86 Mio. aufweisen. Die Objekte befinden sich an einer sehr guten Lage und weisen eine solide Mieterbasis sowie einen hohen Vermietungsstand auf. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit belief sich zum Akquisitionszeitpunkt auf 7.4 Jahre.

Weiter trugen der Zukauf einer Liegenschaft in Buchs im Kanton Zürich mit einem Verkehrswert von CHF 27.2 Mio. und ein Arrondierungskauf in Sion im Kanton Wallis mit einem Verkehrswert von CHF 8.6 Mio. ebenfalls erfolgreich zum Wachstum bei. Um diese Zukäufe zu ermöglichen, wurden zwei Kapitalerhöhungen mit einem konsolidierten Volumen von CHF 58 Mio. durchgeführt. Durch die getätigten Portfolioerweiterungen steigt nicht nur die Diversifikation, sondern auch die Bonität des Fonds.

Durch aktives Asset Management konnten zudem verschiedene Vermietungserfolge erzielt werden. Einer dieser Erfolge zeigte sich beispielsweise in der Vollvermietung der Liegenschaft Rütiweg 9 in Pratteln. Weitere Vermietungserfolge sind im Portfoliobericht erläutert.

Kapitalerhöhungen mit grosser Anlegernachfrage

Beide durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden deutlich überzeichnet und mit einem Emissionserlös von CHF 27.7 Mio. im Mai respektive CHF 30.1 Mio. im November erfolgreich abgeschlossen. Die Investorenbasis konnte dadurch erneut vergrössert werden. Im Mai wurden 250’000 neue Anteile zu einem Netto-Ausgabepreis von CHF 110.74 pro Anteil ausgegeben. Weitere 250’000 Anteile wurden im November zu einem Ausgabepreis von CHF 120.26 netto je Anteil emittiert. Somit befinden sich am Ende des Geschäftsjahrs 1’250’000 Anteile im Umlauf.

Performance

Im vergangenen Jahr stieg der Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 111.82 auf CHF 122.16. Bereinigt um die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2020 entspricht dies einer erfreulichen Anlagerendite von 15.4 %. Weiter stieg der Handelspreis der Anteile von CHF 107.00 auf CHF 123.00. Diese Steigerung entspricht, bereinigt um die Ausschüttung vom April 2021, einer sehr starken Performance von 21.5 %. Die Performance lag deutlich über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Als Folge wird der Fonds mit einer Prämie von 0.7 % über dem Nettoinventarwert gehandelt. Aufgrund des guten Ergebnisses erfolgt am 29. April 2022 die zweite Ausschüttung an die Anleger. Gegenüber dem Vorjahr erhöht sich die Ausschüttung von CHF 6.00 auf CHF 6.10 pro Anteil, was einer Steigerung um rund 2 % gleichkommt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 5.0 %.

Performance und Wertentwicklung

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance

Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSO Fund	21.53%	1.65%	2.50%	21.53%	-	-	27.49%
Benchmark	7.32%	3.87%	0.83%	7.32%	-	-	20.92%

Ausblick

Das Portfolio soll auch 2022 weiter ausgebaut werden. In der Pipeline befinden sich aktuell mehrere attraktive Liegenschaften, durch deren Zukäufe die Qualität des Portfolios erheblich gesteigert werden kann. Des Weiteren soll der Vermietungsstand der Bestandsliegenschaften erhöht werden und es sollen vorzeitige Mietvertragsverlängerungen erreicht werden.

Im Berichtsjahr 2022 ist mit weiteren Kapitalerhöhungen zu rechnen. Diese sollen die Wachstumsstrategie des Fonds weiter voranzutreiben. Mittelfristig wird eine Portfoliogrösse von rund CHF 400 Mio. angestrebt. Es wird eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange zur Erhöhung der Liquidität und Transparenz sowie zur Erweiterung des Anlegerkreises geprüft.

Pratteln, Krummeneichstrasse 39

Portfoliobericht

Der Fonds ist weiter auf Wachstumskurs: Das bestehende Portfolio wurde durch 7 Zukäufe ausgebaut und dank Vermietungserfolgen kontinuierlich optimiert. Es umfasst per 31. Dezember 2021 11 hochwertige Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 82’085 m^2.

2021 zeichnete sich durch die anhaltend hohe Nachfrage der Investoren als sehr wachstumsstarkes Jahr aus. In der Berichtsperiode erwarb der Fonds Liegenschaften mit einem Verkehrswert von rund CHF 119 Mio. in Pratteln im Kanton Baselland, in Buchs im Kanton Zürich und in Sion im Kanton Wallis. Zum Stichtag des Berichts beträgt der Verkehrswert des Portfolios CHF 234 Mio. Dieser konnte insgesamt um rund 112 % von CHF 110 Mio. auf CHF 234 Mio. gesteigert werden. Der Verkehrswert des Bestandsportfolios erhöhte sich in der gleichen Zeitperiode um 1.6 % oder CHF 1.8 Mio. von CHF 110.2 Mio. per Ende 2020 auf CHF 112 Mio. Grund dafür waren Investitionen in den Bestand von CHF 0.7 Mio., eine leichte Senkung der Diskontierungssätze um 0.05 Prozentpunkte von 3.64 % auf 3.59 % sowie Vermietungserfolge.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit 41 % des Verkehrswerts schwergewichtig im Raum Zürich und in der Nordwestschweiz mit 37 %. Die restlichen 22 % liegen in der Südschweiz. Siehe dazu die Grafik „Geografische Aufteilung“.

Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Nutzungen aus Verkauf mit 39 %, gefolgt von Gewerbe- und Büroflächen, die zusammen 43 % ausmachen. Die restlichen 18 % verteilen sich auf Nutzungen wie Bildung, Parking und Diverse. Siehe dazu die Grafik „Mietertrag nach Hauptnutzung“.

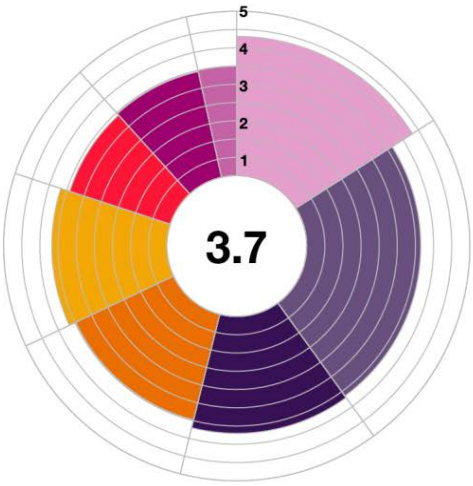
Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner liegt per Ende Geschäftsjahr bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.7. Per Ende Vorjahr lag die Gesamtnote bei 3.8. Grund hierfür ist die tiefere Objektqualität der zugekauften Liegenschaft in Buchs im Kanton Zürich. Ziel ist es, mittels gezielter Investitionen die Objektqualität mittelfristig zu steigern und damit die Vermietbarkeit zu verbessern. Siehe dazu die untenstehende Grafik „Qualitätsprofil“.

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge sank in der Berichtsperiode von 8.3 auf 7.0 Jahre. Gründe dafür waren hauptsächlich das starke Portfoliowachstum durch Zukäufe sowie das Näherrücken von Mietvertragsausläufen. Die genaue Verteilung der Restlaufzeit der Mietverträge kann der untenstehenden Grafik auf der nächsten Seite entnommen werden.

Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios sank durch den Erwerb der Objekte in Pratteln im Kanton Baselland per Mitte Jahr im Vergleich zum Vorjahresende um 3.1 Prozentpunkte von 99.0 % auf 95.9 %. Im zweiten Halbjahr konnte eine leerstehende Fläche von über 1’800 m^2 mit einer Laufzeit von 10 Jahren neu vermietet werden. Dadurch stieg der Vermietungsstand wieder um 0.8 % auf 96.7 %.

Die stichtagsbezogenen jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen konnten in der Berichtsperiode von gerundet CHF 6.1 Mio. per Ende Vorjahr auf CHF 12.4 Mio. gesteigert werden. Aufgrund der Erhöhung des Verkehrswerts des Portfolios und des leicht reduzierten Vermietungsstands sank die Brutto-Ist-Rendite von 5.5 % im Vorjahr auf 5.3 %.

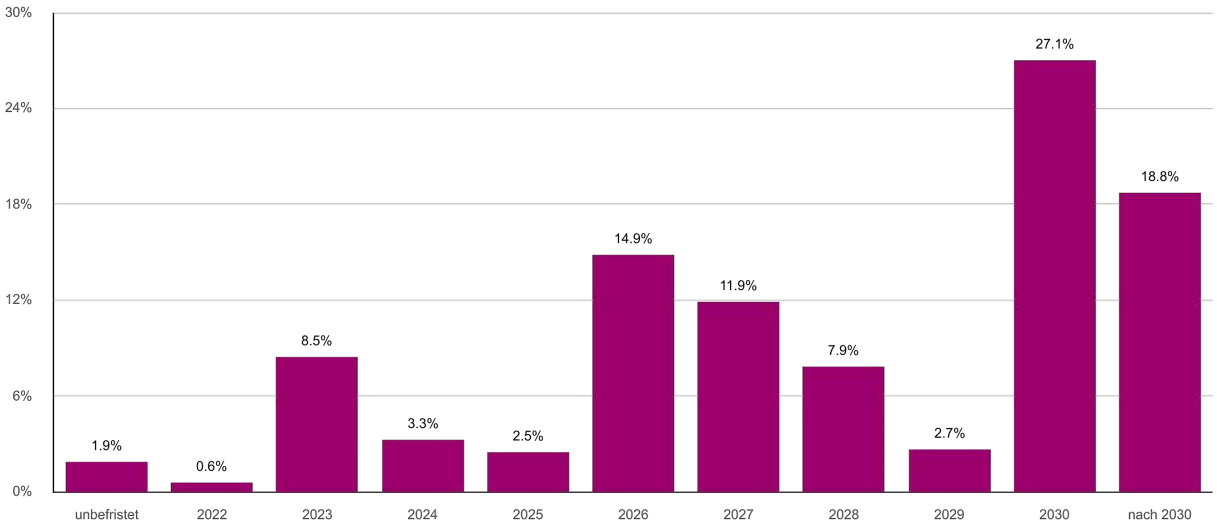
Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	4.0	40
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.6	60
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.7	35
Standard	3.5	35
Zustand	3.7	30
Investment	3.4	20
Vermietbarkeit	3.4	41
Verkäuflichkeit	3.5	41
Ertragsrisiko	3.5	17

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



Portfolio Ausblick

Für das laufende Jahr stehen der weitere Portfolioausbau entlang der Anlagestrategie sowie die gezielte Wiedervermietung von leerstehenden Mietflächen im Fokus. Aufgrund der Mieterstruktur mit mehrheitlich Single Tenants und Grossmietern wird sich das Asset Management bis Mitte des Jahrs mit den grössten Mietern im Portfolio austauschen, um rasch auf veränderte Nutzerbedürfnisse reagieren zu können und Mietverträge vorzeitig zu verlängern. Zwei Liegenschaften des Rüti Center in Pratteln im Kanton Baselland sollen in den nächsten 5 Jahren einer Projektentwicklung im Bestand zugeführt werden. Um die Voraussetzungen dafür zu erfüllen, werden die bestehenden Baurechtsverträge bis Ende des laufenden Jahres optimiert. Die geplanten Investitionen von CHF 1.2 Mio. in den restlichen Bestand werden zur Realisierung von Potenzialen und damit zur Attraktivitätssteigerung des Portfolios beitragen. Bis Mitte Jahr werden die Mietflächen vollständig digitalisiert. Dadurch erwartet die Fondsleitung aussagekräftigere Marketing-Dokumente, die eine schnellere Vermietung von leerstehenden Flächen zu attraktiveren Konditionen ermöglichen.

Die Fondsleitung geht für das Jahr 2022 für das Bestandsportfolio von einer leichten Erhöhung des Vermietungsstands von 96.7 % auf circa 97.2 % aus.

Markteinschätzung

Die Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen ist bei Anlegern nach wie vor hoch und gleichzeitig hält das tiefe Zinsniveau an. Diese zwei Komponenten dürften den Transaktionsmarkt weiterhin kompetitiv gestalten, wobei Helvetica in diesem Zusammenhang bei vereinzelten Immobilieninvestoren eine Reduktion der Akquisitionskriterien beobachten.

Das seit Anfang 2021 zunehmende Transaktionsvolumen stabilisierte sich zum Jahresende hin auf einem hohen Niveau. Die angebotenen Liegenschaften waren von sehr unterschiedlicher Qualität, wurden jedoch zum Jahresende hin qualitativ hochwertiger. Parallel stiegen jedoch die Preiserwartungen der Eigentümer enorm an. Bei den Akquisitionen im Berichtsjahr wurde sehr selektiv vorgegangen und es wurde auf eine strikte Qualitätsverbesserung des Portfolios geachtet. Das Ziel der Fondsleitung ist ein konsistenter Anstieg der Portfoliokennzahlen. So wird zum Beispiel neben Drittverwendungsfähigkeit und flexibel nutzbaren Immobilien auf gute Lagequalität und hohe Mieterbonität geachtet.

Zukäufe

Basierend auf den geltenden Anlagerichtlinien und den hohen Qualitätskriterien, die die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, wurden im Berichtszeitraum für den Fonds 7 Objekte in das Portfolio übernommen. 6 Objekte wurden als eigenständige Liegenschaften in den Bestand integriert. Durch das Arrondierungsprojekt wurde die bereits bestehende Liegenschaft in Sion erweitert. Die erste Transaktion des Jahres resultierte aus dem Emissionserlös der ersten Kapitalerhöhung. Der Fonds tätigte am 21. Mai die Akquisition einer Aktiengesellschaft mit insgesamt 5 Objekten in Pratteln. 4 dieser Objekte weisen eine Gewerbe-, Industrie- und Verkaufsfläche von insgesamt rund 30’100 m^2 auf. Der Gesamtwert dieser 4 Objekte beläuft sich auf CHF 81.5 Mio. Es werden jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 5.2 Mio. generiert. Das fünfte Objekt ist eine Tankstelle mit Shop und Waschanlage, die eine Fläche von rund 3’400 m^2 und einen Marktwert von CHF 4.8 Mio. aufweist. Das Grundstück ist im Baurecht an den Besitzer der Tankstelle abgegeben. Es wird ein jährlicher Baurechtszins von CHF 0.2 Mio. erzielt.

Nach der zweiten Kapitalerhöhung im November erwarb der Fonds 2 weitere Objekte. Beim ersten handelt es sich um eine Logistik-Liegenschaft mit Büroanteil in Buchs (ZH) mit einer vermietbaren Fläche von rund 11’600 m^2 und einem Marktwert von CHF 27.2 Mio. Der Soll-Mietertrag liegt bei CHF 1.4 Mio. Die Liegenschaft trägt ab dem 1. Januar 2022 zum Ertrag des Fonds bei. Beim zweiten Objekt handelt es sich um den Arrondierungskauf in Sion. Dabei wurden zwei Büroetagen im Stockwerkeigentum erworben. Durch diese Akquisition steigt der Stockwerkeigentumsanteil von 70 % auf 85 %. Diese zusätzliche Investition vergrössert die vermietbare Fläche von rund 10’600 m^2 auf rund 12’600 m^2. Der Soll-Mietertrag dieser Liegenschaft beläuft sich auf CHF 2.5 Mio. Die Erträge werden ab dem 1. Januar 2022 vereinnahmt. Dem Fonds fliesst ein Marktwert von CHF 8.5 Mio. zu, was das Volumen der Liegenschaft in Sion auf CHF 50.5 Mio. erhöht.

Vermietungserfolge

In der Berichtsperiode trugen die nachfolgend genannten Asset-Management-Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Fonds bei:

Rümlang, Hofwisenstrasse 48

Eine vorzeitige Vertragsverlängerung ist eine effektive Massnahme, die die Stabilität des Portfolios gewährleistet und die Attraktivität der Liegenschaft gegenüber den Investoren steigert. So auch bei einem bestehenden Mieter, dessen Mietvertrag über eine rund 1’080 m^2 grosse Gewerbefläche vorzeitig für weitere 5 Jahre bis zum 31. Dezember 2028 verlängert werden konnte. Der Nettomietzins beläuft sich auf jährlich CHF 150’000.

Schaffhausen, Industriestrasse 2b

Auch in Schaffhausen hat ein Mieter seinen Mietvertrag vorzeitig um 2 Jahre, vom 30. September 2027 bis 30. September 2029, verlängert. Diese Verlängerung basiert unter anderem auf einer vertrauensvollen Geschäftsbeziehung, da dem Mieter im Zusammenhang mit dem zweiten Lockdown im Frühjahr 2021 ein Mietzinserlass gewährt wurde. Dadurch konnten kurzfristige Mieteinbussen langfristig deutlich überkompensiert werden.

Pratteln, Rütiweg 9

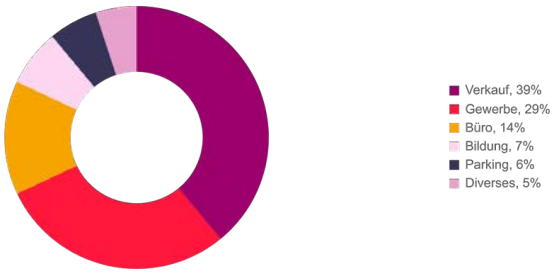
Neu konnte die Liegenschaft im Rüti Center per 1. Oktober erstmals voll vermietet werden. Im zweiten Halbjahr wurden total rund 6'800 m^2 durch Vertragsverlängerungen oder neue Mietverträge zu oder über Marktkonditionen abgeschlossen. Für eine rund 3'800 m^2 grosse Verkaufsfläche konnte mit einem Ankermieter eine vorzeitige Verlängerung bis 31. Dezember 2028 mit 3 Verlängerungsoptionen erreicht werden. Eine weitere Verlängerung gelang für einen Mietvertrag über eine 980 m^2 grosse Gewerbefläche. Der Mieter verlängerte bis zum 31. Dezember 2028 mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren. Zudem gelang eine Neuvermietung von rund 1'800 m^2 Ausstellungs-/Verkaufsfläche zu Marktkonditionen bis 30. November 2031 mit 2 Verlängerungsoptionen sowie die Neuvermietung von rund 160 m^2 Verkaufsfläche bis 31. Mai 2028.

Pratteln, Rütiweg 11

Zu diesem Objekt konnte ein neuer Mietvertrag für 350 m^2 Gewerbe- und Lagerfläche über knapp 9 Jahre bis zum 30. November 2031 mit 2 Verlängerungsoptionen abgeschlossen werden.

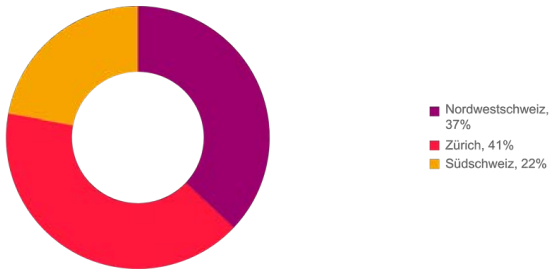
Mietertrag nach Hauptnutzung

(Soll-Miete)



Geografische Aufteilung

(Marktwerte)



Buchs im Kanton Zürich, Furtbachstrasse 16–18

Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor ist sich die Fondsleitung der Helvetica der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Die Nachhaltigkeit ist Teil der Unternehmensphilosophie und fliesst bei jeder Entscheidung mit ein. Darum hat die Fondsleistung 2020 die ersten Schritte unternommen, die eine nachhaltige Entwicklung und eine wirksame, andauernde Verbesserung der Umwelt unterstützen. Die eingeleiteten Massnahmen sind auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die aktuellen Energiespar- und Emissionsziele des Bundes abgestimmt. Anhand klarer Zielsetzungen werden die ergriffenen Massnahmen gemessen und mittels transparenter Berichterstattung den Stakeholdern und Anlegern kommuniziert.

Besonders auf Stufe der Liegenschaften nimmt die nachhaltige Entwicklung des Portfolios einen grossen Stellenwert ein. Um dieser Relevanz Rechnung zu tragen, prüft die Fondsleitung verschiedene Zertifizierungssysteme in Bezug auf Aufwand, Kosten und Marktakzeptanz. Eines davon ist „Gebäude in Betrieb“ der DGNB/SGNI. Das Zertifizierungssystem der DGNB ist spezifisch auf Liegenschaften im Betrieb ausgelegt. Dabei steht die Erreichung der Klimaneutralität im Fokus.

Zum Verständnis des Zertifizierungsprozesses, der Bewertungskriterien und der wesentlichen Themengebiete hat Helvetica je eine Liegenschaft des HSC Fund und des HSL Fund zertifizieren lassen. Beide Liegenschaften wurden im Februar 2021 mit Silber ausgezeichnet. Um das Potenzial für nachhaltige Energieerzeugung in den Portfolios zu eruieren, wird der Einsatz von Photovoltaikanlagen überprüft.

Des Weiteren sollen bei geplantem oder auch notfallmässigem Ersatz von Gebäudeheizungen, wann immer möglich, nur noch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien eingesetzt werden. Dazu wurden für alle Liegenschaften mit sanierungsbedürftigen Heizungsanlagen entsprechende Variantenstudien erstellt. Diese sollen einer ziel- und systemkonformen Instandhaltung der Objekte und deren Modernisierung dienen.

Helvetica hat sich nicht nur auf Liegenschaftsebene verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung messbar umzusetzen. Die Fondsleitung gehört als Signatory auch der PRI (Principles for Responsible Investment) an. Als Unterzeichnerin verpflichtet sie sich, ihre ESG-Kriterien in alle Bereiche des Investierens zu integrieren und diese wiederum transparent darzustellen.

Dedizierte Informationen rund um das Thema Nachhaltigkeit sind im ersten ESG-Bericht von Helvetica enthalten. Dieser wird am 5. April 2022 publiziert, wobei der Bericht im Detail folgende Themen behandelt:

- Umgang von Helvetica mit ESG
- Wesentlichkeitsmatrix – Erläuterung der wesentlichen Ziele in Bezug auf die wesentlichen Themen
- Themen und Umgang von Helvetica damit
- Geplante Standards
- Rückblick – umgesetzte Massnahmen 2021
- Beitrag von Helvetica zu den UN Sustainable Development Goals
- Ausblick 2022

Der übergeordnete ESG-Bericht wird mit der Erstveröffentlichung jährlich gemäss der Global Reporting Initiative (GRI) aufgesetzt. Ziel ist es, im Jahr 2023 erstmals einen vollwertigen GRI-Bericht zu publizieren.

Um die Portfolios der Helvetica Fonds vergleichbar zu machen, strebt die Fondsleitung zudem das Reporting nach dem GRESB-Standard an. 2024 sollen erstmals die spezifischen GRESB-Scores der Fonds präsentiert werden.

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

Die Fondsleitung konnte für den Fonds erfolgreich zwei weitere Kapitalerhöhungen durchführen und 7 Liegenschaften erwerben. Das Gesamtfondsvermögen wuchs von CHF 112 Mio. um 121% auf CHF 246 Mio.

Aufgrund der hohen Nachfrage der Anleger konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr mittels Kapitalerhöhungen zusätzliche Mittel im Wert von knapp CHF 58 Mio. beschafft werden. Die insgesamt zweite Kapitalerhöhung des Fonds fand im Juni mit einem Umfang von CHF 27.7 Mio. statt, während im November die dritte Kapitalerhöhung zu CHF 30.1 Mio. abgeschlossen wurde. Beide Kapitalerhöhungen waren überzeichnet, was die Attraktivität des Fonds und die Wachstumsstrategie der Fondsleitung unterstreicht.

Durch die Kapitalaufnahme konnten 5 Liegenschaften in Pratteln, eine Liegenschaft in Buchs im Kanton Zürich und weitere Einheiten im Stockwerkeigentum zur Arrondierung der bestehenden Liegenschaft in Sion gekauft werden. Das Portfolio besteht somit neu aus 11 Objekten.

Ende Jahr verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert von CHF 122.12 pro Anteil. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2020 von CHF 6.00 pro Anteil einer um 3.58 Prozentpunkte höheren Anlagerendite gegenüber dem Vorjahr von 15.40 %. Die Eigenkapitalrendite nahm um 2.59 Prozentpunkte auf 13.52 % zu. Der Hauptgrund für diese deutliche Steigerung beider Renditekennzahlen liegt in den Aufwertungen sowohl der bestehenden wie auch der zusätzlich erworbenen Liegenschaften. Dies infolge von frühzeitig abgeschlossenen Mietvertragsverlängerungen und erheblichen Leerstandsreduktionen.

Das $TER_{REF}GAV$ konnte um 0.21 Prozentpunkte auf 1.07 % bei einem Vorjahreswert von 1.28 % gesenkt werden. Helvetica geht davon aus, dass sich das $TER_{REF}GAV$ langfristig reduzieren wird.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 246 Mio. Die Verkehrswerte der Liegenschaften sind von CHF 110 Mio. im Vorjahr um CHF 124 Mio. auf CHF 234 Mio. angestiegen. Die flüssigen Mittel sind um CHF 7 Mio. gestiegen und betragen per Stichtag CHF 8 Mio. Die Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften sowie die sonstigen Vermögenswerte stiegen im Vergleich zum Vorjahr von CHF 1 Mio. auf knapp CHF 4 Mio.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 79 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 14 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein um CHF 69 Mio. höheres Nettofondsvermögen von CHF 153 Mio. gegenüber Ende Vorjahr, wo es bei CHF 84 Mio. lag.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 31.0% und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50%, der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten fünf Jahre ab Lancierung gilt.

Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen generiert, die sich auf ein Total von CHF 9.0 Mio. belaufen und somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 3.2 Mio. angestiegen sind. Gesamthaft fielen Aufwendungen von CHF 3.9 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 1.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position «nicht realisierte Kapitalgewinne» eine um CHF 8.7 Mio. höhere Aufwertung erzielt werden. Sie weist im Berichtsjahr CHF 13.2 Mio. aus, wogegen sie Ende 2020 noch bei CHF 4.5 Mio. lag. Rund CHF 1.3 Mio. werteten die bereits per Ende Vorjahr gehaltenen Liegenschaften auf, während die neu erworbenen Liegenschaften um CHF 11.9 Mio. höher bewertet wurden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	**Anhang**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		8 125 606	588 615
Liegenschaften			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	234 036 000	110 262 000
Total Liegenschaften		**234 036 000**	**110 262 000**
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		2 541 000	0
Sonstige Vermögenswerte		1 375 305	708 501
Gesamtfondsvermögen		**246 077 911**	**111 559 116**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-72 560 000	-23 480 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-6 431 009	-1 589 485
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**-78 991 009**	**-25 069 485**
Total Verbindlichkeiten		**-78 991 009**	**-25 069 485**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		167 086 902	86 489 631
Geschätzte Liquidationssteuern	9	-14 438 706	-2 626 538
Nettofondsvermögen		**152 648 197**	**83 863 093**
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		750 000	0
Ausgegebene Anteile		500 000	750 000
Zurückgenommene Anteile		0	0
Bestand am Ende der Berichtsperiode		**1 250 000**	**750 000**
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		**122.12**	**111.82**
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		83 863 093	0
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	13, 17	-502 500	0
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	13, 17	-3 997 500	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		54 565 000	75 597 500
Gesamterfolg		18 720 103	8 265 593
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		**152 648 197**	**83 863 093**

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	**Anhang**	**01.01.–31.12.2021**	**29.11.2019–31.12.2020**
Negativzinsen		-192	-12 559
Mietzinseinnahmen		8 785 218	5 694 800
Baurechtszinseinnahmen		177 500	113 750
Sonstige Erträge		1 426 941	617 963
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		1 777 500	815 000
Total Erträge		**12 166 967**	**7 228 954**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-333 297	-88 806
Sonstige Passivzinsen		0	-996
Baurechtszinsen		-593 377	-303 293
Unterhalt und Reparaturen		-199 185	-321 982
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-262 523	-111 839
Verwaltungsaufwand		-173 169	-17 723
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-58 000	-58 000
Gewinn- und Kapitalsteuer		-233 034	-149 502
Schätzungs- und Prüfaufwand		-154 751	-78 451
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	12	-1 218 449	-584 464
die Depotbank	12	-55 607	-32 200
die Immobilienverwaltung	12	-258 554	-89 727
den Market Maker	12	-50 000	-70 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-347 568	-188 581
Total Aufwand		**-3 937 512**	**-2 095 563**
Erfolg			
Nettoertrag		**8 229 455**	**5 133 392**
Realisierte Kapitalgewinne		0	0
Realisierter Erfolg		**8 229 455**	**5 133 392**
Nicht realisierte Kapitalgewinne		13 226 020	4 470 053
Veränderung der Liquidationssteuern		-2 735 372	-1 337 851
Gesamterfolg		**18 720 103**	**8 265 594**
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Rechnungsjahrs		8 229 455	5 133 391
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahrs		0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0	0
Vortrag des Vorjahrs	17	633 391	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		**8 862 846**	**5 133 391**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	13, 17	2 237 500	502 500
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn		0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	13, 17	5 387 500	3 997 500
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0	0
Vortrag auf neue Rechnung		**1 237 846**	**633 391**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		5 387 500	3 997 500
Total Ausschüttung an die Anleger		**7 625 000**	**4 500 000**

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis	Total Miet-fläche	Grund-stücks-fläche	Erstel-lungs-jahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes-antritt
		in m^2	in m^2			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Buchs ZH, Furtbachstrasse 16/18	Alleineigentum	11 578	8 210	1976, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Pratteln, Krummeneichstrasse 39*	Alleineigentum	3 401	3 401	1956		21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 11/13	Baurecht	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 5	Baurecht	2 850	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 7	Baurecht	7 611	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 9	Baurecht	17 521	9 949	1973	1997	21.05.2021
Rümlang, Hofwisenstrasse 48	Baurecht	4 161	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2b	Stockwerkei-gentum	9 230	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	Alleineigentum	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi 3 / Rue de la Dent-Blanche 12	Stockwerk-eigentum	12 614	3 717	1988		01.01.2020
Wädenswil-Au ZH, Steinacherstrasse 101	Alleineigentum	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		**82 085**	**88 965**			
davon im Baurecht		**34 264**	**37 590**			
davon im Stockwerkeigentum		**21 843**	**22 357**			
Ertragsminderungen Covid-19						
Zwischentotal		**82 085**	**88 965**			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke		**82 085**	**88 965**			

* Baurechtsgrundstücke: Das Grundstück an der Krummeneichstrasse 39 in Pratteln ist im Baurecht vergeben und im Grundbuch in Form einer Dienstbarkeit eingetragen.

Der Fonds hält 11 Liegenschaften. Die 5 Liegenschaften in Pratteln sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Die erworbenen Stockwerkeinheiten in Sion werden zur bestehenden Liegenschaft in Sion dazugerechnet. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2021 regulatorisch 7 Grundstücke.

Gestehungs-kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Umsatzmieten, Baurechts-zinsen	Mietzins-ausfälle	Mietzins-ausfälle	Mietertrag (IST)	Brutto-Rendite SOLL	Vermietungs-stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	In %	in CHF	In %	In %
23 816 155	27 210 000	58 513	-13 096	-22.38	45 417	5.31	90.0
4 288 311	4 760 000	110 000	0	0.00	110 000	3.78	100.0
3 260 076	3 454 000	220 606	-116 302	-52.72	104 303	10.22	53.4
4 722 126	5 270 000	345 035	-12 699	-3.68	332 336	10.71	100.0
26 961 163	29 850 000	912 896	-29 965	-3.28	882 932	5.00	100.0
37 491 273	42 880 000	1 700 982	-16 597	-0.98	1 684 385	6.48	100.0
5 639 340	5 832 000	675 458	0	0.00	675 458	11.92	100.0
24 491 401	27 460 000	1 445 457	-70	-0.00	1 445 386	5.37	96.1
15 199 308	16 070 000	729 000	0	0.00	729 000	4.54	100.0
49 407 430	50 470 000	2 123 000	0	0.00	2 123 000	4.98	100.0
21 112 516	20 780 000	1 030 049	-62 390	-6.06	967 659	5.02	94.3
216 389 099	**234 036 000**	**9 350 995**	**-251 119**	**-2.69**	**9 099 875**	**5.67**	**96.7**
78 073 978	**87 286 000**	**3 854 976**	**-175 563**	**-4.55**	**3 679 413**		
73 898 831	**77 930 000**	**3 568 457**	**-70**	**-0.00**	**3 568 387**		
			-184 471	-1.97	-184 471		
216 389 099	**234 036 000**	**9 350 995**	**-435 590**	**-4.66**	**8 915 405**		
					47 313		
216 389 099	**234 036 000**				**8 962 718**		

Inventar der gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungs-kosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	2 508 000	2 541 000

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2021	31.12.2020
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	2 541 000	0
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	0	0
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	234 036 000	110 262 000
Total Anlagen	**236 577 000**	**110 262 000**

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzesantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Pratteln, Rütiweg 5	Basel-Landschaft	Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 7	Basel-Landschaft	Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 9	Basel-Landschaft	Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Rütiweg 11/13	Basel-Landschaft	Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	Basel-Landschaft	Alleineigentum	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Buchs ZH, Furtbachstrasse 16/18	Zürich	Alleineigentum	15.12.2021	15.12.2021
Sion, Avenue du Midi 3 / Rue de la Dent-Blanche 12 (Arrondierung)	Wallis	Stockwerkeigentum	20.12.2021	01.01.2022

Die Liegenschaft in Pratteln wurde durch den Kauf einer Aktiengesellschaft übernommen (vgl. auch 4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften).

In Sion konnten Einheiten im Stockwerkeigentum als Arrondierung zur Bestandsliegenschaft Sion, Avenue du Midi 3 erworben werden. Dieser Zukauf wird deshalb auf der Bestandsliegenschaft geführt.

Verkäufe

Keine

3. Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Keine

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Liegenschaften des Fonds werden entweder durch die Helvetica Swiss Opportunity AG oder durch die Retail Center AG gehalten. Per 31. Dezember hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich, die mit Closing-Datum 21. Mai 2021 100 % des Aktienkapitals der Retail Center AG mit Sitz in Zürich übernommen hat.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Mieter	Jahresmiete in %
Lipo Einrichtungsmärkte AG	17.7
Manor AG	17.3
Kanton Zürich	7.4
XLCH GmbH	6.5
NEXTPHARMA Logistics GmbH	5.9
Total	**54.7**

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahre und nach fünf Jahren

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
1 bis 5 Jahre	0	0
> 5 Jahre	0	0

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.44 %	11 600 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.27 %	42 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.46 %	8 560 000	30.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.46 %	6 700 000	30.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.46 %	3 700 000	30.12.2021	31.01.2022
Total		**72 560 000**		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	0.55 %	11 600 000	25.02.2019	31.12.2021
Festvorschuss	0.27 %	30 000 000	13.12.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.27 %	12 000000	26.10.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.46 %	2 500 000	01.12.2021	29.12.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 960 000	01.12.2021	29.12.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 500 000	27.11.2021	29.12.2021
Festvorschuss	0.46 %	2 500 000	01.11.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 960 000	01.11.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 500 000	01.11.2021	26.11.2021
Festvorschuss	0.27 %	30 000 000	27.10.2021	12.11.2021
Festvorschuss	0.46 %	2 500 000	01.10.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 960 000	01.10.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 500 000	01.10.2021	31.10.2021
Festvorschuss	0.27 %	11 000 000	01.10.2021	26.10.2021
Festvorschuss	0.90 %	31 000 000	26.10.2020	26.10.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 500 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.46 %	2 500 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 960 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.27 %	8 627 500	30.06.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.90 %	2 390 000	01.09.2018	30.09.2021
Festvorschuss	0.46 %	4 500 000	14.08.2021	31.08.2021

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.46 %	2 500 000	03.08.2021	31.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	6 960 000	03.08.2021	31.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	2 680 000	03.08.2021	13.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 820 000	15.07.2021	13.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	5 700 000	01.08.2021	02.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	13 300 000	01.08.2021	02.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	3 200 000	01.08.2021	02.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.08.2021	02.08.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.46 %	5 700 000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.46 %	3 200 000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.46 %	13 300 000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 820 000	01.07.2021	14.07.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 880 000	15.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.46 %	3 200 000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.46 %	5 700 000	21.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.46 %	13 300 000	21.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.90 %	13 250 000	01.07.2018	30.06.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 880 000	15.05.2021	14.06.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.05.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.46 %	3 200 000	27.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 880 000	15.04.2021	14.05.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.04.2021	30.04.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 880 000	01.04.2021	14.04.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 940 000	15.03.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.03.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 940 000	15.02.2021	14.03.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.02.2021	28.02.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 940 000	15.01.2021	14.02.2021
Festvorschuss	0.46 %	9 940 000	01.01.2021	31.01.2021
Festvorschuss	0.46 %	1 940 000	15.12.2020	14.01.2021

9. Geschätzte Liquidationssteuern

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften in Pratteln (Erwerb der Retail Center AG) wurden Liquidationssteuern von CHF 9.1 Mio. übernommen, weshalb in der Vermögensrechnung ein grosser Anstieg in dieser Position zu verzeichnen war. Die übernommenen Liquidationssteuern wurden vollumfänglich vom bezahlten Kaufpreis in Abzug gebracht.

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2021	2020	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00 %	1.75 %	1.50 %	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50 %	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2021	2020	
Zuschlag zum NAV	2.50 %	0.75 %	0.25 %	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50 %	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2021	Effektive Sätze 2020	Basis
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00 %	0.70 %	0.64 %*	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	3.00 %	2.26 %	2.07 %	Kauf-/Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00 %	3.48 %	-	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	–	CHF 50 000	CHF 70 000	Pauschal CHF 12 500 pro Quartal (2020 mit überlangem Geschäftsjahr und fünf Quartalen, dazu zusätzlich mit Aufsetzungsgebühr von CHF 7 500)
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00 %	2.94 %	1.58 %	Bruttomietzinseinnahmen

* Die effektiven Sätze wurden gemäss „Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds“ der SFAMA vom 13. September 2016 annualisiert (Berechnung auf 12 Monate). Während des überlangen ersten Geschäftsjahres (13 Monate) wurden effektiv 0.70 % belastet.

13. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 7.6 Mio. ausgeschüttet, was CHF 6.10 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.0 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 92.7 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 2.2 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 5.4 Mio. Das Ex-Datum ist der 27. April 2022. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2022.

Am 27. April 2021 wurde eine Ausschüttung von CHF 4.5 Mio. (CHF 6.00 pro Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 0.5 Mio. und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 4.0 Mio. aufteilte.

14. Informationen zur Covid-19-Pandemie

Die Mietzinsausfälle und Rückstellungen im Zusammenhang mit Covid-19 wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 auf CHF 0.3 Mio. geschätzt. Dieser Wert erwies sich als zu hoch. 2021 wurden CHF 0.2 Mio. an Mietzinserlassen.

Die Immobilien des Fonds erwiesen sich in der Covid-19-Krise als widerstandsfähig, was sich auch in den Bewertungen zeigte. Von den Mietern des Fonds, ohne die neu erworbenen Liegenschaften in Pratteln, Buchs bzw. ergänzende Stockwerkeinheiten in Sion, waren rund 50 % des Soll-Mietertrags direkt vom Lockdown im Frühjahr 2021 betroffen. Die relativ hohe Quote ist auf die im Vorjahr erworbene Liegenschaft in Sion zurückzuführen, die einen hohen Retail-Anteil ausweist. Die Liegenschaften in Pratteln mit einem ebenfalls hohen Retail-Anteil wurden hingegen erst nach Aufhebung des Lockdowns 2021 übernommen, weshalb keine bedeutenden Ausfälle für den Fonds wegen Pratteln zu verzeichnen waren.

Dem Fonds kommt zugute, dass bei den vor allem betroffenen Non-Food-Retailflächen der Mietertrag zum grössten Teil von bonitätsstarken, grösseren Mietern mit Konzerncharakter kommt. Bislang kam es zu keinen Covid-19-bedingten Mieterkonkursen. Zudem bestehen keine Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Covid-19.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

16. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Opportunity AG und Retail Center 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. Die untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)*	43 636 131	14 922 421	28 713 710
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)*	8 490 155	1 633 770	6 856 385
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

* Mit dem Kauf der Retail Center AG wurden Abschreibungen im Umfang von CHF 24.1 Mio. und Rückstellungen im Umfang von CHF 5.2 Mio. übernommen. Für weiterführende Informationen zu den Liquidationssteuern: vgl. 9. Geschätzte Liquidationssteuern.

17. Präzisierung der Gewinnausschüttungspraxis

In Übereinstimmung mit den Kreisschreiben 24 und 25 der ESTV sind die Ausschüttungen im Geschäftsbericht neu in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen aufgeteilt und offengelegt.

Aus diesem Grund wurde in der Vermögensrechnung die Veränderung des Nettofondsvermögens für das aktuelle Jahr und für das Vorjahr um diese Positionen ergänzt. Dieser Sachverhalt hat keinen Einfluss auf das Nettofondsvermögen. Weil es sich im Vorjahr um das erste Geschäftsjahr handelte, ergaben sich für das Vorjahr keine Anpassungen.

In der Erfolgsrechnung wird dadurch neu unter Verwendung des Erfolgs eine Aufteilung in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen gezeigt.

Einfluss der Anpassungen auf die Darstellung für die Vergleichsperiode:

Erfolgsrechnung	Bisherige Darstellung	Anpassung	Neue Darstellung
Verwendung des Erfolgs			
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**5 133 391**	**–**	**5 133 391**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	4 500 000	-3 997 500	502 500
Übertrag auf Gewinnreserven	0	3 997 500	3 997 500
Vortrag auf neue Rechnung 31.12.2020	**633 391**	**–**	**633 391**

Am 27. April 2021 wurde die Ausschüttung steueroptimiert mit einem verrechnungssteuerpflichtigen und einem von der Verrechnungssteuer befreiten Coupon ausbezahlt. Diese Praxis ist im Fondsvertrag derzeit so nicht ausdrücklich vorgesehen. Um eine transparente Grundlage zu schaffen, wurde der Fondsvertrag entsprechend angepasst unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Für die Anlegerinnen und Anleger hat dies keine Auswirkungen.

Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Erfolgsrechnung

Die Periode der Vorjahreserfolgsrechnung dauerte aufgrund des überlangen Geschäftsjahrs von der Gründung am 29.11.2019 bis zum 31.12.2020.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerts

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 Verkehrswerts 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 Paragraf 16, Ziff. 3 des Fondsvertrags bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die 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 SFAMA-Richtlinie Immobilienfonds (AMAS). Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, die zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahrs schätzen.

Bericht des Schätzungsexperten

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 10. Januar 2022

Helvetica Swiss Opportunity Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2021

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118584.2110

Auftrag
Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 11 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2021 bewertet.

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

Definition des Marktwertes
Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- beziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.
Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Opportunity Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode
Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Opportunity 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

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 2019 bis 2021 besichtigt.

Ergebnis
Per 31. Dezember 2021 wurden die Werte der insgesamt 11 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 234'036'000 geschätzt.
Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.25% und 4.30% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.77% und 4.82%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.59% respektive nominal 4.10%.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 haben folgende Veränderungen stattgefunden:
Zugänge:
– 8107 Buchs, Furtbachstrasse 16/18;
– 4133 Pratteln, Rütiweg 9;
– 4133 Pratteln, Rütiweg 11/13;
– 4133 Pratteln, Krummeneichstrasse 39;
– 4133 Pratteln, Rütiweg 5;
– 4133 Pratteln, Rütiweg 7;
– 1950 Sion, Avenue du Midi 3 (STWE-Einheit, resp. Arrondierung).

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

Zürich, 10. Januar 2022
Wüest Partner AG

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

Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

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 Oktober 2021.
- 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 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- 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.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Opportunity Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5, 16 bis 26 und 32 bis 33 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2022

Organisation der Fondsleitung

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO a. i. Peter R. Vogel, CFO, Head Finance und Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Peer Kocur, Head Investment Management
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vizepräsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexperten	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
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und die Privera delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrags ist in separaten Verträgen geregelt.

Sonstige Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag wurde im Jahr 2021 geändert. Die Änderungen wurden von der FINMA am 15. November 2021 genehmigt und traten am selben Tag in Kraft.

Nebst rein formellen bzw. redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im Wesentlichen folgende Punkte gemäss der Publikation vom 11. Oktober 2021:

- § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz der Fondsleitung und Depotbank

Ziff. 5: Auf Gesuch der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank hat die Aufsichtsbehörde in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG folgende Vorschrift als nicht anwendbar erklärt:

- lit. c: Die Begrenzung der Ausnahmebewilligung für die Verteilung der Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke gemäss Art. 87 Abs. 1 KKV wird von bisher drei Jahre auf vier Jahre ab Lancierung verlängert mit einer Staffelung. § 1 Ziff. 5 lit. c lautet demnach wie folgt: „die Pflicht, die Anlagen nach Art. 87 Abs. 1 KKV auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Ab dem 31. Dezember 2022 müssen die Anlagen auf mindestens acht Grundstücke verteilt sein. Ab dem 31. Dezember 2023 müssen die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke verteilt sein;“

Ferner wird § 1 Ziff. 5 um die folgenden zwei Ausnahmen (lit. d und lit. e) ergänzt:

- Lit. d: die Pflicht nach Art. 87 Abs. 2 KKV, dass der Verkehrswert eines Grundstücks nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen darf. Ab dem 31. Dezember 2022 darf der Verkehrswert eines Grundstücks nicht mehr als 30 % des Fondsvermögens betragen. Ab dem 31. Dezember 2023 darf der Verkehrswert eines Grundstücks nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.
- Lit. e: die Pflicht nach Art. 87 Abs. 3 lit. b KKV, dass Baurechtsgrundstücke maximal 30 % des Fondsvermögens ausmachen dürfen. Diese Ausnahme gilt bis zum 31. Dezember 2022. Danach dürfen die Baurechtsgrundstücke maximal 30 % des Fondsvermögens ausmachen.
- § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

Die Änderungen und Ergänzungen in § 1 Ziff. 5 (Ausnahmen gemäss lit. c, lit. d und lit. e) wurden ebenfalls entsprechend in § 15 aufgenommen.

- § 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

In § 28 und anschliessend an § 28 werden die Daten der Genehmigung, des Inkrafttretens und der Unterzeichnung entsprechend angepasst.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Während der Berichtsperiode erfolgte eine Übertragung von Immobilien von Nahestehenden, die von der FINMA bewilligt wurde (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 (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Wechsel im Verwaltungsrat

Franziska Blindow-Prettl ist dem Verwaltungsrat am 1. November 2021 beigetreten.

Hans R. Holdener trat am 31. Oktober 2021 aus dem Verwaltungsrat aus.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Die Funktion des CEO wurde per 1. November 2021 von Hans R. Holdener übernommen, der zugleich auch als CIO ad interim fungiert. Er ersetzt Michael Müller als bisherigen CEO, der am 31. Oktober 2021 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen ausgetreten ist.

Die Geschäftsleitung wurde per 1. November 2021 erweitert. Neu hinzugekommen aus der erweiterten Geschäftsleitung sind Lucas Schlageter, Head Portfolio Management und Salman Baday, Head Marketing und Sales.

Glossar

Agio
Prozentuale Differenz zwischen dem aktuellen Kurs eines Fondsanteils und dem Nettoinventarwert, dem Net Asset Value (NAV).

Ausschüttungsrendite
Bruttoertrag in Prozent des Kurses oder bei nicht kotierten Fonds in Prozent des Net Asset Values pro Fondsanteil.

Ausschüttungsquote
Die Ausschüttungsquote verdeutlicht, ob die Ausschüttungen operativ auch erwirtschaftet wurden. Gesamtausschüttung in Prozent des Nettoertrags.

Brutto-Ist-Rendite
Die aktuelle Brutto-Ist-Rendite definiert sich als der prozentuale Anteil des aktuellen Ist-Mietertrags gemessen am Verkehrswert.

Diskontierungssatz
Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Fremdfinanzierungsquote
Die Fremdfinanzierungsquote entspricht dem Anteil der aufgenommenen Fremdmittel am Verkehrswert der Grundstücke.

Fremdkapitalquote
Die Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil des Fremdkapitals am Gesamtfondsvermögen in Prozent**.**

Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühestmöglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge wird in Jahren ausgewiesen. Zu berücksichtigende Nutzungen sind: Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte. Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt. Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind: Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich. Leerstände werden nicht berücksichtigt.

Mietausfallrate
Unter Mietausfallrate versteht man die Summe aller Minderungen in % des Soll-Mietertrags, z. B. durch Leerstand.

Mietfläche
Als Mietfläche gilt die Summe der vermieteten und der vermietbaren Flächen.

Mietzinseinnahmen
Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträgen.

Nettoinventarwert pro Anteil
Wert der Fonds-Liegenschaften plus andere Vermögenswerte abzüglich der Fremdfinanzierung und Liquidationssteuern geteilt durch Anzahl ausstehender Fondsanteile.

Performance
Gesamtrendite eines Fondsanteils innerhalb einer bestimmten Zeitperiode in Prozent des Kurses zu Beginn des betrachteten Zeitraums.

Rücknahmepreis
Entspricht dem dann ermittelten Nettoinventarwert abzüglich Spesen, latenten Steuern, Kommissionen für die Rücknahme und allfälligen Liquidationskosten.

Soll-Mietertrag
Mögliche Einnahmen bei Vollvermietung, entspricht dem Total der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen plus Leerstand gemäss Marktmiete. Nebenkosten gemäss Mietverträgen werden nicht berücksichtigt.

Total Expense Ratio Real Estate Fund (TER_{REF})
Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und in % des durchschnittlichen Marktwerts. Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

Total Nettoertrag
Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Verkehrswert
Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber handelt.

Impressum

Herausgeber

Helvetica Property Investors AG
Peter R. Vogel
CFO, Head Finance und Corporate Services
+41 43 544 70 80
prv@helvetica.com

Redaktion

Helvetica Property Investors AG

Haben Sie Fragen? Bitte wenden Sie sich an uns.

Investor Relations
Hans R. Holdener
CEO
+41 43 544 70 80
hrh@helvetica.com

Salman Baday
Head Sales und Marketing
+41 43 544 70 80
sb@helvetica.com

Asset Management
Lucas Schlageter
Head Portfolio Management
+41 43 544 70 80
ls@helvetica.com

Investment Management
Peer Kocur
Head Investment Management
+41 43 544 70 80
pk@helvetica.com

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

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