

Halbjahresbericht 2023

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement Bericht	6
Nachhaltigkeit.....	11
Kommentar zum Finanzbericht.....	13
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Anhang.....	16
Bewertungsbericht.....	23
Organisation	26
Informationen an die Anleger	27

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023

Valoren-Nr.: 43472505

Helvetica.com



 LAUBSCHER

Büetigenstrasse, Studen

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2023	per 31.12.2022
Valorennummer			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	312 500
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 562 500	1 562 500
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		116.38	121.15
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.43 / 4.72	3.38 / 4.41
Vermögensrechnung			per 30.06.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	332 483 000	321 819 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		340 451 328	341 735 619
Fremdkapitalquote ²⁾	%		46.59	44.61
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.23	0.21
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	2.39	1.60
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		181 836 580	189 303 200
Erfolgsrechnung			per 30.06.2023	per 30.06.2022
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		8 907 804	6 425 261
Nettoertrag	CHF		5 288 363	5 180 881
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ²⁾	Jahre		5.65	6.82
Unterhalt und Reparaturen	CHF		118 332	84 559
Soll-Mietertrag p.a. ⁴⁾	CHF		18 649 167	15 029 669
Brutto-Soll-Rendite	%		5.61	5.31
Brutto-Ist-Rendite	%		5.47	5.15
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 30.06.2023	per 30.06.2022
Anlagerendite	%		1.19	2.94
Ausschüttungsrendite	%	12	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		1.13	2.80
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		1.00	1.92
Agio/Disagio	%		-11.49	-0.36
Kurs pro Anteil	CHF		103.00	119.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		75.28	78.37
Fremdfinanzierungsquote	%		41.05	35.46
Mietzinsausfallrate ³⁾	%	1	4.16	2.94
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.96	0.97
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.93	1.68
Performance	%		-4.36	1.91

¹⁾ Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 122.12 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 152 648 197.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 4.16 %. Im ersten Halbjahr 2023 gibt es keine Mietzinsreduktionen, deshalb ist die Mietzinsausfallrate inkl. Mietzinsreduktionen unverändert.

⁴⁾ Per Berichtsdatum sind 98.2 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

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

Portfoliomanagement Bericht

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund war in einem herausfordernden Marktumfeld auch im ersten Halbjahr 2023 wieder erfolgreich: Der Verkehrswert des Portfolios wuchs um 3.3 Prozent oder CHF 10.7 Millionen auf rund 332.5 Millionen und besteht nun aus 18 hochwertigen Liegenschaften an guten Lagen. Der Vermietungsstand verbleibt mit 97.4 Prozent auf sehr hohem Niveau.

Kurzbericht

Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der Helvetica Swiss Opportunity Fund Beständigkeit. Im Januar konnte mit dem restlichen Emissionserlös der durchgeführten Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2022 eine Logistikliegenschaft in Studen im Kanton Bern erworben werden. Die Liegenschaft mit bonitätsstarken Mietern, langfristigen gesicherten Mietzinseinnahmen von rund CHF 1.0 Mio. und einer Brutto-Ist-Rendite von 6.9 % ergänzt das Portfolio ideal. Der Fonds verfügt neu über ein solides Bestandsportfolio von 18 Liegenschaften. Die jährlichen Mietzinseinnahmen wuchsen von CHF 16.8 Mio. um CHF 1.4 Mio. auf CHF 18.2 Mio. Im Berichtszeitraum konnten Mietzinsanpassungen infolge Erhöhung des Landesindex für Konsumentenpreise durchgeführt werden von jährlich insgesamt rund CHF 0.4 Mio. Infolge Leitzinserhöhungen und Abkühlung der Transaktionstätigkeit ergab sich im Bestandsportfolio marktbedingt eine Reduktion der Verkehrswerte um 0.9 %, rund CHF 3.0 Mio. Insgesamt jedoch wuchs das Portfolio um 3.3 % von CHF 321.8 Mio. auf CHF 332.5 Mio. Der Vermietungsstand sank im ersten Halbjahr leicht von 97.6 % auf 97.4 %, hauptsächlich aufgrund Wegzugs eines Bürometers von 500m² Bürofläche im Objekt in Pratteln im Kanton Basel-Land, verbleibt jedoch auf einem hohen Stand. Dieser hohe Vermietungsstand ist Beleg für die aktiven Bemühungen des Asset Management um erstklassige Mieterbeziehungen und das fortgesetzte Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement und verdeutlicht die robuste Performance des Helvetica Opportunity Fund in einem herausfordernden Marktumfeld.

Marktbericht

Das erste Halbjahr 2023 war weiterhin von herausfordernden Entwicklungen und Veränderungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt geprägt. Insbesondere die

anhaltende Inflation, einhergehend mit steigenden Leitzinsen und die spürbare Zurückhaltung am institutionellen Kapitalmarkt, haben die Aktivitäten auf dem Schweizer Immobilien-Transaktionsmarkt massgeblich beeinflusst.

Die kontinuierliche Zunahme der Leitzinsen hat die Anlagestrategien und das Verhalten verschiedener Marktteilnehmer beeinflusst, während die Vorsicht am institutionellen Kapitalmarkt insgesamt die Transaktionsaktivität gedämpft hat. Die Fondsleitung verzeichnet einen deutlichen Rückgang des geprüften Immobilien-Volumens im Vergleich zur Vorjahresperiode. Ebenso haben sich die Ankaufsrenditen leicht abgekühlt, was auf die derzeitige Marktzurückhaltung hinweist.

Im kommerziellen Bereich wurden in den Suchperimetern Bruttoanfangsrenditen von 5.5 – 7.0 % beobachtet und sind im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 leicht angestiegen. Entscheidend für die Preisgestaltung im kommerziellen Bereich bleiben nach wie vor die Lage und Vermietbarkeit, die Mieterbonität, die Vertragslaufzeit, und neu auch die Indexierungsquote.

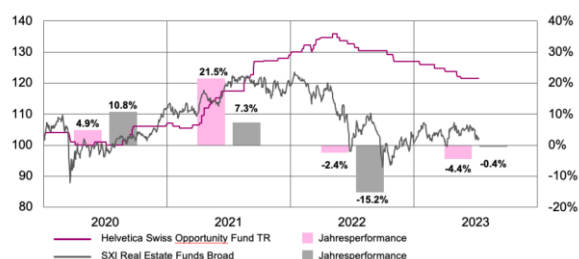
In Bezug auf die zukünftige Zinsentwicklung teilt die Fondsleitung die vorherrschende Ansicht, dass es im Jahr 2023 höchstens noch zu einem weiteren Zinsschritt kommen wird und sich die Zinskurve danach abflachen wird. Daher wird von einer Stabilisierung auf dem Transaktionsmarkt und einer erhöhten Aktivität im Jahr 2024 im Vergleich zum aktuellen Jahr ausgegangen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das erste Halbjahr 2023 weiterhin von Unsicherheit und Zurückhaltung auf dem Schweizer Immobilienmarkt geprägt war. Allerdings zeigen die aktuellen Trends und Prognosen, dass sich der Markt möglicherweise stabilisieren

wird und im Jahr 2024 wieder an Fahrt aufnehmen könnte.

Kurs und Performance

Im ersten Halbjahr ist der Kurs der Fondsanteile von CHF 114.00 um brutto 9.6 % auf CHF 103.00 gesunken. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 6.15, einer Netto-Performance von minus 4.4 %. Im Vergleich dazu ging die Performance des Benchmarks, dem SXI Real Estate Funds Broad um 0.4 % zurück. Damit liegt der HSO Fund hinter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad, was in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 11.5 %.



Ausschüttung und Inventarentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 6.15 pro Anteil und dem Gesamterfolg im ersten Halbjahr reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 121.15 um CHF 4.77 auf CHF 116.38 pro Anteil. Die im ersten Halbjahr erzielte Anlagerendite beträgt 1.2 %.

Immobilienportfolio

Der Verkehrswert des Portfolios ist in der Berichtsperiode um 3.3 % gestiegen, von CHF 321.8 Mio. auf CHF 332.5 Mio. Das Immobilienportfolio konnte in der Berichtsperiode um eine zusätzliche hochwertige Logistik-Liegenschaft in Studen im Kanton Bern mit einem Verkehrswert von CHF 13.7 Mio. und einer Brutto-Ist-Rendite von rund 7 % weiter ausgebaut werden. Die neu zugekaufte, hochwertige Liegenschaft generiert ein jährliches Mietzinsvolumen von rund CHF 1.0 Mio. Der Fonds besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio von kommerziellen Spezialnutzungen mit 18 Liegenschaften an guten Lagen, primär in der Deutschschweiz. Das breite Mietflächenangebot des HSO Fund ist somit für künftige Nutzungen bestens positioniert, was sich im sehr hohen Vermietungsstand von 97.4 % widerspiegelt.

Der Verkehrswert des Bestandsportfolios ohne Zukäufe reduzierte sich in der gleichen Periode um 0.9 %, von CHF 321.8 Mio. auf rund CHF 318.8 Mio. Grund dafür ist eine transaktionsmarktbedingte Erhöhung des Diskontsatzes um 5 Basispunkte von real 3.38 % auf 3.43 %. Der Soll-Mietertrag stieg auf CHF 18.6 Mio. und setzt sich zusammen aus 29 % Verkaufsflächen, gefolgt von 23 % Gewerbeflächen, 14 % Büro und zusammen 29 % Logistik, Lager und Bildung.

Die jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen stiegen in der Berichtsperiode gegenüber Vorjahr um rund CHF 1.4 Mio. von CHF 16.8 Mio. auf CHF 18.2 Mio. Die Brutto-Ist-Rendite erhöhte sich merklich von 5.2 % auf 5.5 % verglichen mit dem Vorjahr. Ein wesentlicher Treiber dieses Anstiegs waren die in der Berichtsperiode durchgeführten Mietzinsanpassungen an den Landesindex für Konsumentenpreise von jährlich rund CHF 0.4 Mio., die leicht reduzierten Verkehrswerte des Bestandsportfolios sowie die Akquisition der Liegenschaft in Studen im Kanton Bern mit einer Brutto-Ist-Rendite von 7.0 %. Dies hatte einen positiven Effekt auf die Portfoliorendite.

Das Qualitätsprofil gemäss der Schätzungsexperten Wüest Partner liegt per Ende Geschäftsjahr unverändert bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.7. Die Akquisition in Studen stützte somit die Portfolioqualität.

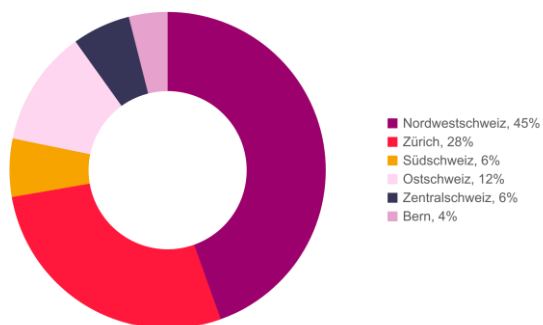
Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios reduzierte sich leicht um 0.2 Prozentpunkte von 97.6 % auf immer noch sehr hohe 97.4 %. Grund dafür war der Wegzug eines Büromieters von rund 500 m² in der Liegenschaft Pratteln im Kanton Basel-Land. Bereits laufen Mietvertragsverhandlungen mit aussichtsreichen Interessenten. Die durch die Fondsleitung anfangs Geschäftsjahr erwartete Steigerung des Vermietungsstandes auf über 97 % konnte dennoch übertroffen werden.

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in der Berichtsperiode ging von 6.1 Jahren auf 5.6 Jahre zurück, getrieben durch das Näherrücken von auslaufenden Mietverträgen sowie der neu angekauften Liegenschaft Studen mit einer Restlaufzeit von 3.1 Jahren. In der Liegenschaft in Root im Kanton Luzern konnte im Gegenzug der Mietvertrag mit dem Single Tenant im Convenience-Food Bereich über rund 8'500 m² um weitere 4 Jahre bis Mitte 2027 zu attraktiven Konditionen verlängert werden. Dieser Erfolg zeigt insbesondere, dass der vom Asset Management intensiv gepflegten Austausch mit relevanten Mietern Früchte trägt. In Pratteln im Kanton Basel-Land konnte ein weiterer Mietvertrag über eine Verkaufsfläche von 360 m² um weitere 2

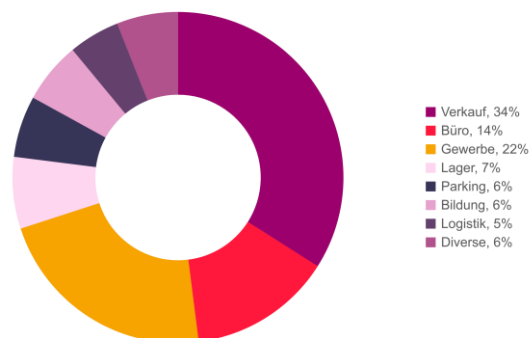
Jahre bis Ende 2025 verlängert werden. Beim Mieter handelt sich um einen erfolgreichen regionalen Händler von Fisch und Meeresfrüchten. Die Inflation in der Schweiz erreichte in der Berichtsperiode rund 2.5 %. Der HSO Fund zeichnet sich durch einen sehr hohen Inflationsschutz in den Mietverträgen von 98 % aus.

Dank dieses hohen Inflationsschutzes können die Mietzinseinnahmen durch Anpassungen kontinuierlich erhöht werden.

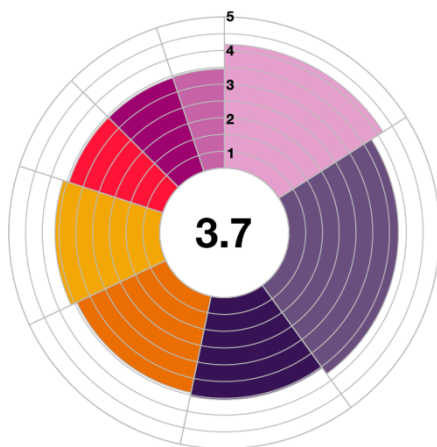
Geografische Aufteilung



Mietertrag nach Hauptnutzung



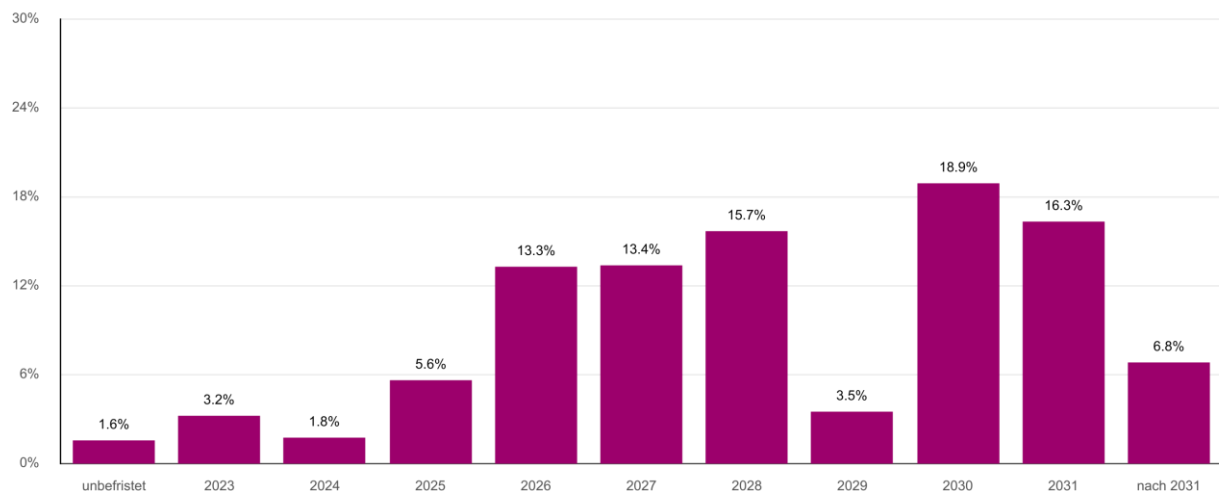
Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	4.0	40
Makrolage	4.2	40
Mikrolage	3.8	60
Objekt	3.5	40
Nutzung	3.5	33
Standard	3.4	37
Zustand	3.6	30
Investment	3.5	20
Vermietbarkeit	3.4	37
Verkäuflichkeit	3.4	37
Ertragsrisiko	3.5	25

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



Highlights aus dem Portfolio

Ankäufe

Studen, Bütigenstrasse 74

Das Immobilienportfolio konnte in der Berichtsperiode um eine zusätzliche hochwertige Logistik-Liegenschaft in Studen im Kanton Bern mit einem Verkehrswert von CHF 13.7 Mio. und einer Brutto-Ist-Rendite von rund 7 % weiter ausgebaut werden. Die neu zugekaufte Liegenschaft generiert ein jährliches Mietzinsvolumen von rund CHF 1.0 Mio.

Vermietungserfolge

Root, Oberfeld 7

In der Liegenschaft konnte der Mietvertrag mit dem Single Tenant im Convenience-Food Bereich über rund 8'500 m² um weitere 4 Jahre bis Mitte 2027 zu attraktiven Konditionen verlängert werden. Dieser Erfolg war das Ergebnis von intensiven Bemühungen des Asset Managements um gute Beziehungen mit relevanten Mietern.

Pratteln, Rütliweg 11/13

In Pratteln konnte der bestehende Mietvertrag über eine Verkaufsfläche von 360 m² um weitere 2 Jahre bis Ende 2025 verlängert werden. Beim Mieter handelt es sich um einen erfolgreichen regionalen Händler von Fisch und Meeresfrüchten. Diese Verlängerung ist ein Beleg für die Attraktivität des Standorts Pratteln.

Ausblick

Der HSO Fund konnte von steigenden Mietpreisen für kommerzielle Mietflächen profitieren. Aufgrund der Teuerung konnten in der Berichtsperiode Mietzinsanpassungen von CHF 0.4 Mio. durchgeführt werden. Die weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz und eine sehr hohe Indexierungsquote von über 98 % lassen weiteres Wachstum bei den Mieteinnahmen erwarten, was sich positiv auf die Erträge des Fonds auswirken wird. Per Januar des kommenden Geschäftsjahres werden weitere CHF 0.4 Mio. an Mietzinsanpassungen an den gestiegenen Landesindex für Konsumentenpreise durchgeführt. Trotz der hohen Indexierungsquote des Fonds von 98% bestehen Mietverträge über ein Mietzinsvolumen von rund CHF 1 Mio., welche an den Hypothekarischen Referenzzinssatz gebunden sind. Die Anhebung des Referenzzinssatzes auf 1.5 % im Juni und die im Dezember erwartete weitere Erhöhung auf 1.75 % führen zu einem zusätzlichen jährlichen Mietzinserhöhungspotenzial von CHF 0.1 Mio. Aufgrund der sechsmonatigen Anzeigefrist werden diese jedoch erst im kommenden Geschäftsjahr ertragswirksam.

Die Liegenschaft in Pratteln im Kanton Basel-Land weist ein beträchtliches Ausnützungspotenzial auf. Das Asset Management ist daran, ein attraktives Projekt auszuarbeiten, welches einen Ersatzneubau auf der Parzelle vorsieht. Die Abklärungen schreiten planmässig voran und sollen im Frühling des kommenden Geschäftsjahres abgeschlossen sein.

In der Liegenschaft Buchs im Kanton Zürich steht das Asset Management in Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietverhältnisses mit dem zweitgrössten Mieter der Liegenschaft um weitere 5 Jahre über eine Bürofläche von rund 2'500 m². Der Abschluss der Verhandlungen wird für das dritte Quartal erwartet. In Wädenswil, ebenfalls im Kanton Zürich, möchte sich der Single Tenant als Bildungsinstitution aufgrund der wachsenden Schülerzahlen langfristig an den gut gelegenen Standort binden. Im Gegenzug für eine energieeffiziente Beleuchtung des Schulhauses soll auf vorzeitige Kündigungsrechte im Mietvertrag verzichtet werden und zusätzlich die Vertragslaufzeit bis Ende 2031 verlängert werden. Die Vertragsunterzeichnung wird im dritten Quartal stattfinden.

Ein Schwerpunkt in den kommenden Monaten wird daher die Beibehaltung der sehr hohen Vermietungsstandes von über 97 % sein.

Trotz diverser Massnahmen zur langfristigen Ertrags- und Wertsteigerung ist mit einer weiteren marktbedingten Reduktion der Verkehrswerte zu rechnen.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Angesichts der Ergebnisse der schweizweiten Abstimmung über ein Klimaschutzgesetz und erwarteter Verschärfung von Nachhaltigkeitsvorschriften haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie auf die veränderte Ausgangslage hin überprüft. Alle Immobilien im HSO Fund erhalten einen GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), um ihren Energieverbrauch zu ermitteln, Transparenz zu schaffen und Energiepotenziale aufzuzeigen.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld, gekennzeichnet durch überdurchschnittliche Inflation und steigende Zinsen, sieht sich der HSO Fund ebenfalls steigenden Finanzierungskosten gegenübergestellt. Angesichts der Finanzierungsstruktur des Fonds hat eine gründliche Bewertung unserer Finanzierungsstrategie dazu geführt, dass die Fondsleitung unseren kurzfristigen Finanzierungsansatz bis auf weiteres beibehält. Die derzeitige im Markt mehrheitlich vertretene Prognose deutet auf einen stabilen Ausblick für kurzfristige Zinssätze hin, mit der Möglichkeit eines Abwärtstrends im kommenden Jahr.

Angesichts der vorherrschenden Marktbedingungen haben wir jedoch beschlossen, keine weitere Kapitalerhöhung durchzuführen, bis sich ein günstigeres Umfeld

abzeichnet. Unser Wachstumsziel bleibt jedoch uneinträchtig bestehen. Unser Fokus liegt darauf, das Portfolio strategisch durch andere Massnahmen, wie Sacheinlagen, zu erweitern.

Im Rahmen unserer stetigen Bemühungen, einer Optimierung des Portfolios erwägen wir, vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA, die Zusammenlegung des HSC Fund mit dem HSO Fund. Durch diese Fusion könnte ein grösserer, stärker diversifizierter Geschäfts- und Gewerbeimmobilienfonds mit einem Portfolio von über CHF 1 Milliarde entstehen. Wir führen derzeit eine Machbarkeitsstudie durch, um die Vorteile dieser Strategie zu prüfen. Dieser Zusammenschluss könnte unsere Position festigen und eine Grundlage für potenzielles, künftiges Wachstum bilden.

Es ist zu beachten, dass diese Initiative weiterhin Gegenstand laufender Überlegungen und Analysen ist. Wir werden über alle wichtigen Entwicklungen zu gegebener Zeit informieren.

Zudem zieht die Fondsleitung weitere Risikomanagement-Massnahmen in Betracht, wie Portfoliooptimierungen, sowie die Reduktion der Fremdfinanzierung durch Immobilienverkäufe, was Auswirkungen auf die Ausschüttung des Fonds im laufenden Geschäftsjahr haben könnte.

Wir fokussieren uns auch im zweiten Halbjahr auf die Erhöhung der Vermietungsquote durch Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, die Anpassung der Mieterträge an die Teuerung und die konsequente Realisierung von Potenzialen in unseren Immobilien. Unser Ziel ist es, weiterhin attraktive Renditen für unsere Anleger zu gewährleisten.

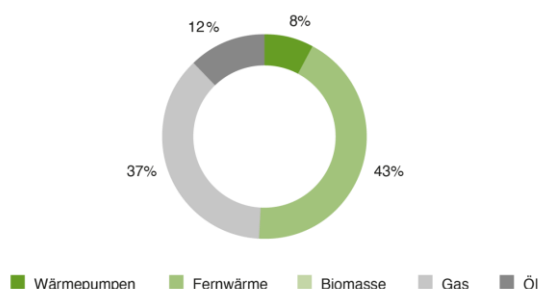
Nachhaltigkeit

Als Immobilieneigentümer erkennt die Fondsleitung die Mitverantwortung für eine nachhaltige Zukunft an. Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmenskultur und beeinflusst das Denken und Handeln von Helvetica. Der dabei entwickelte pragmatische Ansatz beinhaltet einen durchdachten und realistischen Umgang mit allen Themen rund um Nachhaltigkeit.

Mit der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2022 haben wir unser Engagement für Nachhaltigkeit öffentlich gemacht. In diesem April haben wir unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht publiziert, welcher eine überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie vorstellt und einen zusätzlichen Grad an Transparenz sowohl auf Portfolio- als auch auf Unternehmensebene bietet.

Angesichts der erheblichen CO₂-Emissionen, die durch den Bau und Betrieb von Immobilien verursacht werden, hat die Fondsleitung das grösste Reduktionspotenzial in der energetischen Verbesserung des Bestandsportfolios erkannt. Um dieses Reduktionspotenzial zu realisieren, haben wir die internen Entscheidungsprozesse überarbeitet, um Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker zu gewichten. Mithilfe der detaillierten Erfassung von Flächeninformationen und der systematischen Sammlung von Energieverbrauchsdaten konnten wir die umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS-Richtlinie in unserem Nachhaltigkeitsbericht bereits offenlegen (Stand 31.12.2021):

- Abdeckungsgrad Wärme 56 %
- Abdeckungsgrad Allgemeinstrom 60 %
- Energieintensität Scope 1+2 [kWh/ m²] 78.1
- CO₂-Intensität Scope 1+2 [kgCO₂/ m²] 7.5
- Wärmeträgermix



Nachhaltigkeit

Darüber hinaus wird die Fondsleitung am CO₂-Benchmark von REIDA teilnehmen. Wir sind überzeugt davon, dass dieser Benchmark eine grosse Chance darstellt für die Standardisierung und Vergleichbarkeit von CO₂-Emissionen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe. Dieses Engagement stellt einen weiteren Schritt zur Schaffung von Transparenz in unserer Nachhaltigkeitsarbeit dar. Als weiterführende Massnahme wird künftig der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) als Zertifizierungssystem verwendet, um noch mehr Transparenz auf Liegenschaftsebene zu schaffen. Anhand dieser Informationen können fortan energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen in einen übergeordneten Zusammenhang gebracht, miteinander verglichen und Massnahmen priorisiert werden.

Aufbauend auf den gewonnenen Energiedaten wurde ein CO₂-Absenkpfad entwickelt. Die grosse Herausforderung besteht nun in der fortlaufenden Implementierung unserer Nachhaltigkeitsziele in die bestehende Instandsetzungs- und Investitionsplanung. Der Fondsleitung ist bewusst, dass der Schlüssel zur Erreichung der Ziele energetische Sanierungen darstellen. In diesem Zusammenhang können kommende oder bereits umgesetzte energetische Verbesserungen erwähnt werden:

- Pratteln, Rütistrasse: Heizungsersatz als strategisches Kooperationsprojekt mit der Mieterschaft
- Rümlang, Hofwisenstrasse: Sanierung Kälteanlage (Wärmerückgewinnung) zur Energie- und Emissionsoptimierung
- Wädenswil, Steinacherstrasse: smarte Beleuchtung zur Nebenkostenoptimierung

Die erwähnten Projekte unterstreichen das Bestreben der Fondsleitung, den Ausstoss von Treibhausgasen im Bestandsportfolio kontinuierlich zu reduzieren.



Rütlicenter, Pratteln

Kommentar zum Finanzbericht

Der Verkehrswert des Portfolios stieg durch den Kauf einer Liegenschaft in Studen von CHF 321.8 Millionen auf CHF 332.5 Millionen. Die Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen betragen CHF 8.9 Millionen, eine Zunahme von 38.6 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2022.

Im Januar fand die Eigentumsübertragung einer bereits im Vorjahr beurkundeten Liegenschaft in Studen statt. Der Portfoliowert stieg im ersten Halbjahr 2023 um CHF 10.7 Mio. auf CHF 332.5 Mio., dennoch ging das Gesamtfondsvermögen aufgrund der Ausschüttung und negativer Marktwertanpassungen um CHF 1.3 Mio. auf CHF 340.5 Mio. zurück.

Der Nettoinventarwert pro Anteil lag per 30. Juni bei CHF 116.38. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttung 2022 von CHF 6.15 einer Anlagerendite von 1.19 %, was gegenüber dem Halbjahr 2022 eine Abnahme von 1.75 Prozentpunkte bedeutet. Die Eigenkapitalrendite nahm um 1.67 Prozentpunkte auf 1.13 % ab. Der Hauptgrund für den Rückgang beider Renditekennzahlen liegt hauptsächlich in den Abwertungen. Das TER_{REF}GAV sank um 0.01 Prozentpunkte auf 0.96 %.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 340.5 Mio. Die Verkehrswerte der Liegenschaften sind um CHF 10.7 Mio. auf CHF 332.5 Mio. gestiegen. Die flüssigen Mittel haben aufgrund des Kaufs der Liegenschaft Studen und der Ausschüttungen um CHF 12.0 Mio. abgenommen und betragen knapp CHF 1.9 Mio. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen um CHF 0.3 Mio. auf CHF 2.9 Mio. zu. Per 30. Juni 2023 werden Anteile an anderen Immobilienfonds im Umfang von rund CHF 3.2 Mio. gehalten.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 142.9 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 15.7 Mio. resultiert

ein gegenüber dem Vorjahr um CHF 7.5 Mio. tieferes Nettofondsvermögen von CHF 181.8 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 41.05 % 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 von CHF 8.9 Mio. generiert, was einen Anstieg um CHF 2.5 Mio. bedeutet. Die Erhöhung ist auf die im Vorjahr bzw. anfangs Jahr erworbenen Liegenschaften zurückzuführen, wobei sich nebst dem Ertragspotential auch die höheren Aufwendungen im ersten Halbjahr 2023 erstmals vollständig zeigen.

Im Halbjahr 2023 fielen Aufwendungen im Umfang von CHF 3.9 Mio. an, was einem Anstieg von CHF 1.5 Mio. entspricht. Der Anstieg ist nebst den Zukäufen auf die gestiegenen Zinskosten der verzinslichen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Die Finanzierungskosten wurden in der Berichtsperiode mit durchschnittlich 1.89 % verzinst. Der Anstieg gegenüber der Vorperiode ist auf die Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank SNB im Jahr 2022 und 2023 zurückzuführen.

Bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen wurden Abwertungen auf dem Portfolio von CHF 2.9 Mio. erfasst, während im ersten Halbjahr 2022 Aufwertungen von CHF 1.0 Mio. verbucht wurden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1 877 711	13 864 858
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	332 483 000	321 819 000
Total Grundstücke		332 483 000	321 819 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 202 150	3 419 113
Sonstige Vermögenswerte		2 888 467	2 632 648
Gesamtfondsvermögen		340 451 328	341 735 619
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-136 484 000	-131 724 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-6 461 891	-5 124 296
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-142 945 891	-136 848 296
Total Verbindlichkeiten		-142 945 891	-136 848 296
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		197 505 436	204 887 323
Geschätzte Liquidationssteuern		-15 668 856	-15 584 123
Nettofondsvermögen		181 836 580	189 303 200
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 562 500	1 250 000
Ausgegebene Anteile		-	312 500
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1 562 500	1 562 500
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		116.38	121.15
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		189 303 200	152 648 197
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-1 125 000	-2 234 375
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-8 484 375	-7 296 875
Saldo aus dem Anteilverkehr		-	38 159 375
Gesamterfolg		2 142 755	8 026 878
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		181 836 580	189 303 200

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Negativzinsen		-	-797
Mietzinseinnahmen		8 786 939	6 307 593
Baurechtszinseinnahmen		120 865	117 668
Sonstige Erträge		290 371	634 009
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		-	506 250
Total Erträge		9 198 175	7 564 724
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 262 787	-123 500
Baurechtszinsen		-417 159	-392 486
Unterhalt und Reparaturen		-118 332	-84 559
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-182 814	-133 323
Verwaltungsaufwand		-140 133	-118 973
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-36 799	-29 000
Gewinn- und Kapitalsteuer		-154 647	-237 093
Schätzungs- und Prüfaufwand		-53 824	-50 605
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-1 198 618	-917 116
die Depotbank	11	-52 064	-47 285
die Immobilienverwaltung	11	-255 575	-189 924
den Market Maker	11	-25 000	-25 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-12 060	-34 978
Total Aufwand		-3 909 812	-2 383 843
Erfolg			
Nettoertrag		5 288 363	5 180 881
Realisierte Kapitalgewinne		-	6 000
Realisierter Erfolg		5 288 363	5 186 881
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne		-3 060 875	937 822
Veränderung der Liquidationssteuern		-84 733	-788 641
Gesamterfolg		2 142 755	5 336 062

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²	in m ²			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	AE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Buchs, Furtbachstrasse 16/18	AE	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Oberentfelden, Industriestrasse 40	AEBR	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	AE	3 401	3 401	Baurechtsgeber		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 11/13	AEBR	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 5	AEBR	2 850	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 7	AEBR	7 611	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 9	AEBR	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021
Root, Oberfeld 7	AE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 ⁴⁾	AEBR	4 161	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a/b	STWE	9 230	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	AE	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi 3 Rue de la Dent-Blanche 12	STWE	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Studen, Bütigenstrasse 74	AE	11 345	5 396	1981	1991	01.01.2023
Villmergen, Durisolstrasse 6	AE	4 854	5 699	1981	2014	01.08.2022
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	AE	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019
Wattwil, Bleikenstrasse 48	AE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	AE	3 087	8 753	2018		01.05.2022
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		131 176	136 231			
davon im Alleineigentum im Baurecht		41 945	45 481			
davon im Stockwerkeigentum		21 843	22 357			
davon im Alleineigentum als Baurechtsgeber		3 401	3 401			
Zwischentotal		131 176	136 231			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke		131 176	136 231			

¹⁾ AE = Alleineigentum

AEBR = Alleineigentum im Baurecht

STWE = Stockwerkeigentum

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

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

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

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto- Soll-Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
22 673 951	22 210 000	580 535	-	-	580 535	5.41	100.0
23 893 103	27 160 000	743 053	-71 915	-9.68	671 138	5.49	90.4
13 745 403	13 310 000	399 889	-	-	399 889	6.21	100.0
4 288 311	4 704 000	92 364	-	-	92 364	3.93	100.0
3 274 191	2 974 000	178 314	-81 010	-45.43	97 304	11.99	53.9
4 730 314	5 008 000	292 254	-146 719	-50.20	145 535	11.67	100.0
26 961 163	28 650 000	768 636	-	-	768 636	5.37	100.0
37 774 000	39 750 000	1 186 123	-43 398	-3.66	1 142 725	5.97	96.3
15 762 486	16 010 000	438 624	-	-	438 624	5.67	100.0
5 844 720	5 727 000	367 432	-	-	367 432	12.56	100.0
24 491 401	28 270 000	741 710	-16 139	-2.18	725 571	5.33	96.6
15 199 308	16 270 000	364 500	-	-	364 500	4.48	100.0
49 340 173	51 760 000	1 291 434	-	-	1 291 434	4.99	100.0
13 406 421	13 690 000	473 190	-300	-0.06	472 890	6.89	99.9
10 499 893	11 070 000	276 419	-10 333	-3.74	266 086	5.05	99.9
21 102 387	20 060 000	512 766	-13 990	-2.73	498 776	5.12	97.1
10 856 384	10 690 000	250 239	-	-	250 239	4.78	100.0
14 906 943	15 170 000	303 650	-	-	303 650	4.00	100.0
318 750 552	332 483 000	9 261 131	-383 805	-4.14	8 877 326	5.61	97.4
92 329 790	95 419 000	3 192 648	-271 127	-8.49	2 921 521		
73 831 574	80 030 000	2 033 144	-16 139	-0.79	2 017 005		
4 288 311	4 704 000	92 364	-	-	92 364		
318 750 552	332 483 000	9 261 131	-383 805	-4.14	8 877 326		
					30 477		
318 750 552	332 483 000				8 907 804		

Der Fonds hält 18 Liegenschaften. Die fünf Liegenschaften in Pratteln sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 30.06.2023 regulatorisch 14 Grundstücke.

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	3 399 564	3 202 150

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2023	31.12.2022
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	3 202 150	3 419 113
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	332 483 000	321 819 000
Total Anlagen	335 685 150	325 238 113

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken**Käufe**

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentums-übertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Studen, Bütigenstrasse 74	Bern	Alleineigentum	03.01.2023	01.01.2023

Verkäufe

Keine

3. Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe 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 30. Juni hält der Fonds hundert Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich, die wiederum hundert Prozent des Aktienkapitals der Retail Center AG mit Sitz in Zürich hält.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Manor SA, Basel	12.1
Orior Menu AG	11.2
Lipo Einrichtungsmärkte AG	8.5
Kanton Zürich	5.0
Total	36.8

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

Anhang

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

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	-	-
> 5 Jahre	-	-

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.49%	41 294 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.51%	22 190 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.51%	15 140 000	28.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25%	11 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25%	7 460 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25%	5 440 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25%	5 015 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25%	1 545 000	30.06.2023	30.09.2023
Festvorschuss	2.16%	6 060 000	30.06.2023	31.08.2023
Festvorschuss	2.17%	5 080 000	27.06.2023	25.08.2023
Festvorschuss	2.16%	11 600 000	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.48%	4 060 000	30.06.2023	31.07.2023
Total		136 484 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.23%	41 614 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.29%	22 190 000	18.05.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.97%	11 600 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.92%	11 600 000	01.06.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.97%	7 460 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.74%	6 060 000	24.03.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.97%	5 440 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.26%	4 060 000	20.05.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.28%	5 015 000	01.06.2023	28.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24%	15 140 000	01.06.2023	27.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24%	1 545 000	01.06.2023	27.06.2023
Festvorschuss	1.89%	4 200 000	26.04.2023	26.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24%	15 140 000	01.05.2023	31.05.2023
Festvorschuss	1.85%	11 600 000	01.04.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.23%	5 015 000	01.05.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24%	1 545 000	01.05.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87%	4 060 000	01.05.2023	19.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87%	3 700 000	01.05.2023	19.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21%	18 490 000	01.04.2023	17.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24%	15 140 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21%	5 015 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87%	4 060 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87%	3 700 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24%	1 545 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.76%	41 614 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.77%	18 490 000	21.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.78%	15 140 000	31.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.45%	11 600 000	30.12.2022	31.03.2023

Geldmarkt-Hypothek	1.49%	11 600 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.49%	7 460 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.49%	5 440 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.84%	5 015 000	01.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	4 060 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	3 700 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.78%	1 545 000	31.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.41%	6 060 000	23.12.2022	23.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.75%	5 015 000	01.02.2023	28.02.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.38%	11 600 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	7 460 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	5 440 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.74%	5 015 000	31.12.2022	31.01.2023

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	–	1.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 10. Mai 2023 wurde der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen vom 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Der neue Satz gilt für allfällige zukünftige Kündigungen.

10. 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
		2023	2022	
Zuschlag zum NAV	2.50%	–	0.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	3.00%	–	2.20%	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)	0.25%	0.05%	0.05%	Brutto-Ausschüttungsbetrag, Vorjahr pauschal CHF 5'000 pro Jahr
Market Maker	–	CHF 25 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.91%	2.92%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. ausgeschüttet, was CHF 6.15 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.4 % entspricht. Die Ausschüttungsquote betrug 93.8 %. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 1.1 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 8.5 Mio. Das Ex-Datum war der 26. April 2023. Die Ausschüttung erfolgte am 28. April 2023.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
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	-	-

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

in CHF	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	56 657 435	51 647 673	5 009 762
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	9 151 722	9 151 722	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Präzisierung zu Rundungen

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

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

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorläufig 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 Rechnungsjahres schätzen.

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 17. Juli 2023

Helvetica Swiss Opportunity Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2023

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118584.2300

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 18 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2023 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 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

1 / 3

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2020 bis 2023 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2023 wurden die Werte der insgesamt 18 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 332'483'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.10% und 4.10% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.39% und 5.40%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.43% respektive nominal 4.72%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

– 2557 Studen, Bütigenstrasse 74.

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, 17. Juli 2023

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

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Michael Knoflach, Head Finance Dominik Fischer, Head Investment Management (ab 01.07.2023)
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident 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 Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 5. Mai 2023 genehmigt und sind per 10. Mai 2023 in Kraft getreten.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der ausdrücklichen Umschreibung, dass miteinander verbundene Immobilienfonds der Fondsleitung gemeinsame Investitionen in Immobilien-Anlagen (Miteigentum an Grundstücken und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften) tätigen dürfen. Damit zusammenhängende Transaktionen zwischen den verbundenen Immobilienfonds gelten nicht als Immobiliengeschäfte mit oder unter nahestehenden Personen und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig. Des Weiteren wurde eine Erhöhung der Rücknahmekommission auf maximal 5% festgelegt.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 14. März 2023:

§ 3 Die Fondsleitung

§ 3 Ziff. 9 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

«Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im Sinne dieser Ziff. 9 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig.»

§ 4 Die Depotbank

§ 4 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

«Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen

im Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig.»

§ 8 Anlagepolitik

§ 8 Ziff. 2 wird wie folgt ergänzt (*kursiv*):

«Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken; Miteigentum ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Namentlich zulässig ist Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds. Als verbundene Immobilienfonds gelten Immobilienfonds, die von derselben Fondsleitung verwaltet werden;

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum/zu den Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

b. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte;

c. Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. *Zulässig sind auch gemeinsame Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften entsprechend der vorstehenden Definition mit verbundenen Immobilienfonds;»*

Es wird eine neue Ziff. 3 in § 8 eingefügt. Der neue Absatz lautet wie folgt (*kursiv*):

«Im Rahmen des Erwerbs von Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds gemäss den vorstehenden Ziff. 2 lit. a) und c) (verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen) darf die maximale Investition in verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.»

Die nachfolgende Reihenfolge der Ziffern von § 8 verschiebt sich entsprechend um eine Zahl durch die Einfügung der neuen Ziff. 3.

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

§ 15 Ziff. 4 wird um eine lit. f ergänzt. Litera f lautet wie folgt (*kursiv*):

«f. Investitionen in verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen bis insgesamt höchstens 50%.»

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 2 wird der maximale Prozentsatz der Rücknahmekommission auf 5% angepasst.

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand und Unterschriftenseite

In Ziff. 4 von § 28, im letzten Absatz von § 28 und auf der Unterschriftenseite werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA 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.

Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

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.