



Halbjahresbericht 2021

# Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts



## Schlüsselzahlen

**221**

**Gesamtfondsvermögen (Millionen CHF)**

Seit dem 31.12.2020 um 98% gesteigert

**194**

**Bestandesportfolio (Millionen CHF)**

Um 76% gegenüber dem 31.12.2020 gesteigert

**11.4**

**Soll Mietertrag p.a. (Millionen CHF)**

Eine Erhöhung um 87% gegenüber dem 31.12.2020

**95.9**

**Vermietungsstand (%)**

Aufgrund der Akquisition leicht gesunken

**7.7**

**Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)**

Aufgrund der Akquisition gegenüber 31.12.2020 gesunken

**45.11**

**Fremdfinanzierungsquote (%)**

Eine Erhöhung um 23.8 Prozentpunkte

**115.52**

**Inventarwert pro Anteil (CHF)**

Nahm seit dem 31.12.2020, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, um 9.2% zu

**5.7**

**Brutto-IST-Rendite (%)**

Reflektiert interessantes Spezialimmobilien-Portfolio

**9.2**

**Anlagerendite (%)**

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftet

**5.4**

**Ausschüttungsrendite 2020 (%)**

Für das erste Geschäftsjahr 2020

**6.00**

**Letzte Ausschüttung pro Anteil (CHF)**

Die erste Ausschüttung des Fonds seit der Lancierung

**111.00**

**OTC Handelspreis pro Anteil (CHF)**

Entspricht, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, einer Performance von 9.7% seit dem 31.12.2020

# Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen .....	2
Kennzahlen .....	5
Das Halbjahr in Kürze .....	6
Portfoliobericht .....	7
Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021 .....	11
Vermögensrechnung .....	12
Erfolgsrechnung .....	13
Anhang .....	14
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes .....	20
Bericht des Schätzungsexperten .....	21
Bericht der Prüfgesellschaft .....	24
Organisation .....	25
Sonstige Informationen an die Anleger .....	26
Impressum .....	27

## **Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)**

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2021

interio RÜTI  
CENTER

JUMBO  
DO IT · DECO · GARDEN

ERISCHER  
CU

## Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2021	per 31.12.2020
Valorennummer			43472505	43472505
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		250 000	750 000
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 000 000	750 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		115.52	111.82
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.68	3.64
Vermögensrechnung			per 30.06.2021	per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	194 173 000	110 262 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		220 725 308	111 559 116
Fremdfinanzierungsquote*	%		45.11	21.29
Fremdkapitalquote*	%		47.66	24.82
Restlaufzeit Fremdfinanzierung*	Jahre		0.25	0.54
Verzinsung Fremdfinanzierung*	%	8	0.62	0.50
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		115 524 526	83 863 093
Erfolgsrechnung			per 30.06.2021	per 30.06.2020
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		3 257 778	1 612 583
Nettoertrag	CHF		3 084 801	732 172
Mietausfallrate*	%	1, 14	-	19.56
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)*	Jahre		7.70	6.90
Unterhalt und Reparaturen	CHF		133 545	77 829
Betriebsgewinnmarge*	%		82.02	48.48
Rendite und Performance			per 30.06.2021	per 30.06.2020
Ausschüttung	CHF	13	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite*	%	13	n/a	n/a
Ausschüttungsquote*	%	13	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%		8.80	3.85
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%		7.13	3.21
Performance*	%		9.67	1.00
Anlagerendite*	%		9.17	3.85
Agio/Disagio*	%		-3.91	-2.74
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV*	%		0.89	1.52
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV	%		1.42	1.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV*	%		1.47	2.02

\* Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 berechnet. Die Mietausfallrate gemäss SFAMA ist per 30. Juni 2021 kalkulatorisch negativ (-3%), weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führten. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 3.0%. Würden die Covid-19-Rückstellungen ebenfalls eingerechnet, läge die Mietausfallrate bei 9.0%.

In der aktuellen Berichtsperiode wurden die Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des investierten Kapitals (ROIC), die Performance und die Anlagerendite für sechs Monate (01.01. bis 30.06.2021) berechnet. Die Vergleichsperiode für die Kennzahlen der Erfolgsrechnung bzw. Rendite und Performance dauerte vom 29.11.2019 bis 30.06.2020. In beiden Berichtsperioden wurden die Kennzahlen nicht annualisiert.

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung wurde per Jahresende 2020 angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls an die neue Gliederung angeglichen.

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

## Das Halbjahr in Kürze

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund konnte den Marktwert des Portfolios im ersten Halbjahr um über drei Viertel von 110 Millionen auf 194 Millionen Schweizer Franken steigern. Zudem konnte eine Kapitalerhöhung von rund 28 Millionen Schweizer Franken erfolgreich durchgeführt werden.

Ausschlaggebend dafür war der Erwerb eines Fachmarkts mit fünf attraktiven Objekten zur Gewerbenutzung in Pratteln mit einem Marktwert von rund 83 Millionen Schweizer Franken. Die Objekte weisen eine solide Mieterbasis und einen hohen Vermietungsstand mit durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von 7.4 Jahren auf. Durch die getätigte Portfolioerweiterung steigt nicht nur die Diversifikation, sondern auch die Bonität des Fonds. Die Akquise konnte durch den Kauf einer Aktiengesellschaft Ende Mai getätigt werden. Die Kapitalerhöhung wurde deutlich überzeichnet und mit einem Emissionserlös von 27.7 Millionen Schweizer Franken erfolgreich abgeschlossen, wodurch die Investorenbasis erneut vergrössert wurde. Es wurden 250'000 neue Anteile ausgegeben. Somit befinden sich nach der Kapitalerhöhung 1'000'000 Anteile im Umlauf.

Nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres 2020 konnte Ende April die erste Ausschüttung des Fonds an die Anleger ausbezahlt werden. Sie belief sich auf 6.00 Schweizer Franken pro Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 5.4 Prozent entsprach.

### Performance und Ausblick

Im vergangenen Halbjahr stieg der Nettoinventarwert pro Anteil des Fonds von 111.82 Schweizer Franken auf 115.52 Schweizer Franken. Bereinigt um die Ausschüttung entspricht dies einer Anlagerendite von 9.2 Prozent. Der Handelspreis stieg von 107.00 auf 111.00 Schweizer Franken pro Anteil. Diese Steigerung entspricht, bereinigt um die Ausschüttung vom April 2021, einer Performance von 9.7 Prozent. Es lässt sich festhalten, dass der Fonds Ende Juni unter dem Nettoinventarwert gehandelt wurde. Somit steckt im Kurs einiges an Potenzial.

### Netto-Performance<sup>(1)</sup>

Netto-Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Netto-Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
Fonds	9.67%	1.89%	8.94%	10.19%	-	-	17.35%
Benchmark	6.73%	5.73%	6.28%	20.24%	-	-	20.26%

Das Portfolio soll – dank der gut gefüllten Pipeline – im laufenden Jahr weiter ausgebaut werden. Des Weiteren sollen der Vermietungsstand bei den bestehenden Objekten weiterhin erhöht und vorzeitige Mietvertragsverlängerungen erreicht werden.

Bis Jahresende ist mit einer weiteren Kapitalerhöhung zu rechnen, welche die solide Wachstumsstrategie des Fonds unterstreicht. Mittelfristig wird eine Portfoliogrösse von rund 400 Millionen Schweizer Franken angestrebt. Eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange zur Erhöhung der Liquidität und Transparenz sowie zur Erweiterung des Anlegerkreises ist zurzeit in Prüfung.

## Portfoliobericht

Das bestehende Portfolio wurde durch Vermietungserfolge optimiert und durch einen bedeutenden Zukauf weiter ausgebaut und diversifiziert. Es umfasst per 30. Juni zehn hochwertige Liegenschaften mit einem Marktwert von 194 Millionen Schweizer Franken und einer Gesamtmietfläche von 68'839 Quadratmetern.

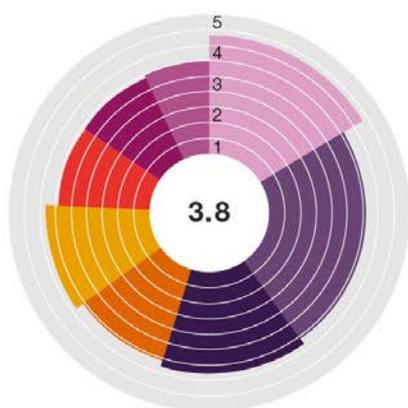
Den Marktwert hat das unabhängige und führende Beratungsunternehmen Wüest Partner AG per 30. Juni ermittelt. In der Berichtsperiode erwarb der Fonds fünf Objekte in Pratteln mit einem Marktwert von rund 83 Millionen Schweizer Franken.

Der Marktwert des Bestandesportfolios konnte gegenüber der letzten Bewertung Ende 2020 um 0.5 Prozent (0.6 Millionen Schweizer Franken) gesteigert werden.

Grund dafür war eine leichte Senkung der Diskontsätze auf den Bestandesliegenschaften von 3.64 Prozent auf 3.59 Prozent sowie vorzeitige Vertragsverlängerungen. Durch den Zukauf im ersten Halbjahr stieg der Marktwert des Portfolios um 76 Prozent von 110 Millionen Schweizer Franken (per 31. Dezember 2020) auf 194 Millionen Schweizer Franken (per 30. Juni 2021). Das Portfolio erwirtschaftet jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 11.4 Millionen Schweizer Franken. Daraus resultiert eine Brutto-Soll-Rendite von 5.9 Prozent.

Die zugekauften Liegenschaften in Pratteln wiesen zum Stichtag einen Vermietungsstand von 92.5 Prozent aus, während das Bestandesportfolio per 30.06.2021 einen Vermietungsstand von 99 Prozent auswies. Dadurch sank der Vermietungsstand über das gesamte Portfolio im Vergleich zum 31.12.2020 von 99 Prozent auf 95.9 Prozent. Trotz des höheren Leerstandes in Pratteln trägt die höhere Brutto-Ist-Rendite von 6.0 Prozent positiv zur Portfolio-Rendite bei. Während der Bestand per 31.12.2020 eine Brutto-Ist-Rendite von 5.5 Prozent auswies, konnte diese durch den Zukauf auf 5.7 Prozent erhöht werden.

Die Qualität der Liegenschaften wird durch Wüest Partner mit soliden 3.8 bewertet. Dieser Wert konnte durch den Zukauf von Pratteln stabil gehalten werden.



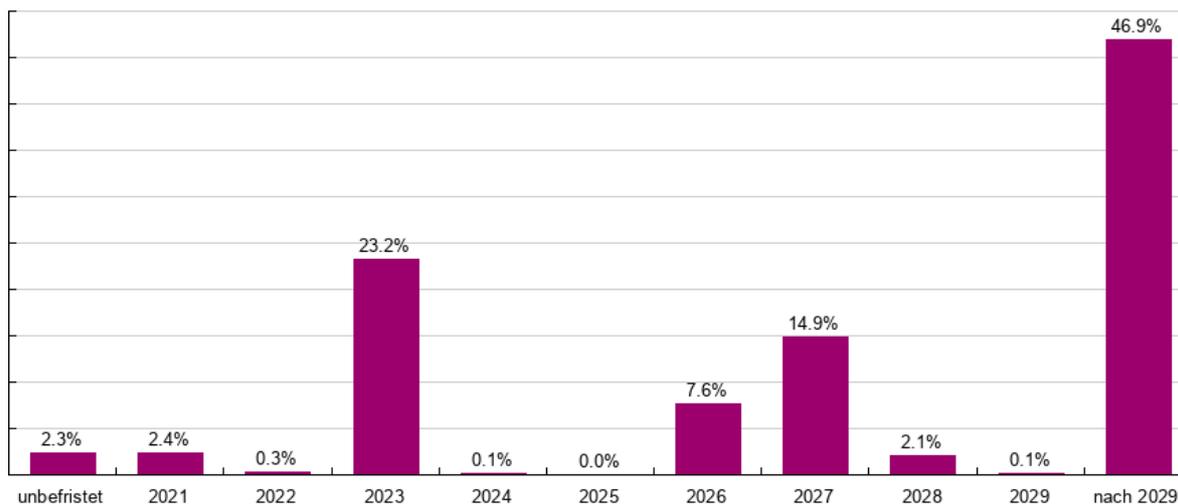
	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.8</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.0</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.6	60
<b>Objekt</b>	<b>3.7</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.8	36
Standard	3.6	34
Zustand	3.8	30
<b>Investment</b>	<b>3.4</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	3.4	43
Verkäuflichkeit	3.4	43
Ertragsrisiko	3.5	15

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Die durchschnittliche Mietvertragsdauer sank von 8.3 auf 7.7 Jahre. Das Ziel ist es diese Kennzahl zu erhöhen und dadurch dem Portfolio noch mehr Stabilität zu geben. Das Asset Management ist darauf bedacht, die Verträge,

die im Jahr 2023 auslaufen, vorzeitig zu verlängern, um dadurch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zu erhöhen.

### Mietvertragsdauer



### Markteinschätzung

Wir beobachten, dass die Mehrheit der Immobilien-Investoren ihre Akquisitionsziele beibehalten, was beim tiefen Zinsniveau und einem grossen Anlagebedarf in Immobilien weiterhin zu einem kompetitiven Transaktionsmarkt führt.

Seit Jahresbeginn 2021 kann ein Anstieg des Marktvolumens ausgehend von einem tiefen Niveau festgestellt werden. Das Angebot stellt eine heterogene Qualitätsstruktur dar. Die Akquisitions-Pipeline des Fonds konnte trotzdem gut mit Spezialliegenschaften gefüllt werden. Da auf eine hohe Qualität des Portfolios geachtet wird, werden Opportunitäten sehr selektiv für einen möglichen Ankauf geprüft.

### Zukäufe

Basierend auf den geltenden Anlagerichtlinien und den hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, wurden im Berichtszeitraum fünf Objekte mit einem Marktwert per Ende Juni 2021 von rund 83 Millionen Schweizer Franken in das Portfolio übernommen.

Der Fonds erwarb am 21. Mai 2021 eine Aktiengesellschaft mit insgesamt fünf Objekten in Pratteln. Vier dieser Objekte weisen eine Gewerbe-, Industrie- und Verkaufsfläche von insgesamt 30'433 Quadratmetern auf. Der Gesamtwert dieser vier Objekte beläuft sich auf 78.7 Millionen Schweizer Franken. Es werden jährliche Mietzinseinnahmen von 5.2 Millionen Schweizer Franken generiert. Das fünfte Objekt ist eine Tankstelle mit Shop und Waschanlage mit einer Fläche von 3'401 Quadratmetern und einem Marktwert von 4.6 Millionen Schweizer Franken. Das Grundstück ist im Baurecht an den Besitzer der Tankstelle vermietet. Es wird ein jährlicher Baurechtszins von 0.18 Millionen Schweizer Franken erzielt.

### Vermietungserfolge

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

#### Rümlang, Hofwiesenstrasse 48

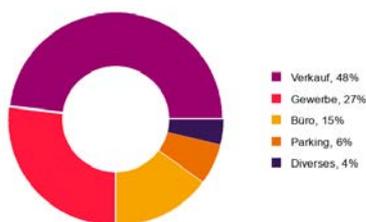
Mit einem bestehenden Mieter konnte der Mietvertrag über eine 1'080 grosse Gewerbefläche vorzeitig für weitere fünf Jahre bis 31. Dezember 2028 verlängert werden. Dadurch fliesst dem Fonds jährlich marktüblicher Nettomietzins von 150'000 Schweizer Franken zu.

#### Pratteln, Rütliweg 9

Der HSO Fund schloss mit Qualipet eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung für eine 1'409 Quadratmeter grosse Industrie- und Verkaufsfläche erfolgreich ab. Der Vertrag läuft neu bis 31. Dezember 2030.

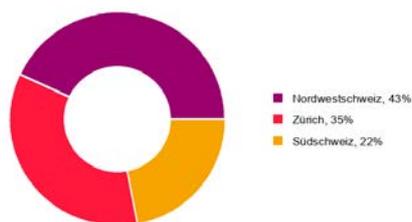
### Mietertrag nach Hauptnutzung

(Soll-Miete)



### Geografische Aufteilung

(Marktwerte)





**LIPO**  
Einrichtungsmärkte

**LIPO**  
Einrichtungsmärkte

interio

RÜTI  
CENTER

Pratteln, Rütliweg 7

## Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021

Der Fonds konnte im ersten Halbjahr die zweite Kapitalerhöhung erfolgreich durchführen und eine Liegenschaft mit fünf Objekten erwerben. Das Gesamtfondsvermögen wuchs von 112 Millionen Schweizer Franken auf 221 Millionen Schweizer Franken.

Im Juni konnte die zweite Kapitalerhöhung des Fonds erfolgreich abgeschlossen werden, wodurch dem Fund Mittel in der Höhe von 27.7 Millionen Schweizer Franken zuflössen.

Während des ersten Halbjahres konnten in Pratteln fünf Objekte durch einen Kauf einer Aktiengesellschaft erworben werden. Neu besteht das Portfolio aus 10 Objekten.

Per 30. Juni verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 115.52 Schweizer Franken, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung von 6.00 Schweizer Franken einer Anlagerendite für das erste Halbjahr 2021 von 9.2 Prozent entspricht. Die Eigenkapitalrendite betrug 8.8 Prozent.

Die  $TER_{REFGAV}$  beläuft sich auf 0.89 Prozent (Ende 2020 lag die  $TER_{REFGAV}$  bei 1.28 Prozent). Dieser Wert ist aufgrund des starken Wachstums und der vorgegebenen Berechnungsmethode tiefer als im Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2021 wird zum jetzigen Zeitpunkt damit gerechnet, dass die  $TER_{REFGAV}$  tendenziell höher ausfallen wird.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Ende Juni 2021 221 Millionen Schweizer Franken. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 194 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 110 Millionen Schweizer Franken), die flüssigen Mittel 25 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr knapp 1 Million Schweizer Franken) und die sonstigen Vermögenswerte knapp 2 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr knapp 1 Million Schweizer Franken).

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 92 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 25 Millionen Schweizer Franken) und Liquidationssteuern von 13 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr knapp 3 Millionen Schweizer Franken) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 116 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 84 Millionen Schweizer Franken).

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 45.1 Prozent und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 Prozent.

### Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden Mietzinseinnahmen von 3.2 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 1.6 Millionen Schweizer Franken) generiert. Im Total fielen Aufwendungen von 1.3 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 1.0 Million Schweizer Franken) an.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position «nicht realisierte Kapitalgewinne» eine Aufwertung von 8.0 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 1.8 Millionen Schweizer Franken) erzielt werden. Rund 0.5 Millionen Schweizer Franken wurden die bereits per Ende Vorjahr gehaltenen Liegenschaften aufgewertet, während die neu erworbenen Liegenschaften um 7.5 Millionen Schweizer Franken höher bewertet wurden. Die Aufwertung der neuen Liegenschaften erklärt sich dadurch, dass Mietvertragsverlängerungen früher als erwartet finalisiert und der Leerstand abgebaut werden konnten. Zudem hat sich die Situation wegen Covid-19 weiter entspannt.

# Vermögensrechnung

in CHF

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		24 966 434	588 615
<b>Liegenschaften</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	194 173 000	110 262 000
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>194 173 000</b>	<b>110 262 000</b>
Sonstige Vermögenswerte		1 585 874	708 501
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>220 725 308</b>	<b>111 559 116</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-87 595 000	-23 480 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-4 534 541	-1 589 485
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-92 129 541</b>	<b>-25 069 485</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-92 129 541</b>	<b>-25 069 485</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		128 595 768	86 489 631
Geschätzte Liquidationssteuern	9	-13 071 242	-2 626 538
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>115 524 526</b>	<b>83 863 093</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		750 000	0
Ausgegebene Anteile		250 000	750 000
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>1 000 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>115.52</b>	<b>111.82</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		83 863 093	0
Ausschüttung	13	-4 500 000	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		26 455 000	75 597 500
Gesamterfolg		9 706 432	8 265 593
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>115 524 526</b>	<b>83 863 093</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01. – 30.06.2021	29.11.2019 – 30.06.2020
Negativzinsen		-96	-9 876
Mietzinseinnahmen		3 197 778	1 551 333
Baurechtszinseinnahmen		60 000	61 250
Sonstige Erträge		613 125	137 859
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		555 000	0
<b>Total Erträge</b>		<b>4 425 807</b>	<b>1 740 566</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-142 388	-48 559
Sonstige Passivzinsen		0	-996
Baurechtszinsen		-196 781	-163 276
Unterhalt und Reparaturen		-133 545	-77 829
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-39 933	-65 894
Verwaltungsaufwand		-51 385	-8 239
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftsteuer		-30 000	0
Gewinn- und Kapitalsteuer		0	-42 447
Schätzungs- und Prüfaufwand		-44 459	-60 990
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	12	-468 249	-307 492
die Depotbank	12	-26 907	-16 800
die Immobilienverwaltung	12	-73 922	-40 350
der Market Maker	12	-25 000	-45 000
<b>Andere Aufwände</b>			
Sonstiger Aufwendungen		-108 437	-130 523
<b>Total Aufwand</b>		<b>-1 341 006</b>	<b>-1 008 395</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>3 084 801</b>	<b>732 172</b>
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste		0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>3 084 801</b>	<b>732 172</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne		7 989 539	1 806 809
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 367 908	-613 014
<b>Gesamterfolg</b>		<b>9 706 432</b>	<b>1 925 967</b>

# Anhang

## 1. Inventar

### Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Total Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Erstellungs- jahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzesantritt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Pratteln, Rütliweg 9	Alleineigentum im Baurecht	17 851	9 949	1973	1997	21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 11/13	Alleineigentum im Baurecht	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	Alleineigentum	3 401	3 401	1956		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 5	Alleineigentum im Baurecht	2 850	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 7	Alleineigentum im Baurecht	7 611	3 329	2016		21.05.2021
Rümlang, Hofwisenstrasse 48	Alleineigentum im Baurecht	4 161	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2b	Stockwerkeigentum	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	Stockwerkeigentum	10 615	3 717	1988		01.01.2020
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	Alleineigentum	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>68 839</b>	<b>80 755</b>			
<b>davon im Baurecht</b>		<b>34 594</b>	<b>37 590</b>			
<b>davon im Baurecht abgegeben</b>		<b>5 885</b>	<b>9 746</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>19 845</b>	<b>22 357</b>			
Ertragsminderungen Covid-19						
<b>Zwischentotal</b>		<b>68 839</b>	<b>80 755</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal Grundstücke</b>		<b>68 839</b>	<b>80 755</b>			

Die Liegenschaft an der Krummeneichstrasse 39 in Pratteln ist im Baurecht vergeben.

Die fünf Liegenschaften in Pratteln sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der HSO Fund per 30.06.2021 regulatorisch sechs Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mieterttrag (Soll), Umsatzmieten, Baurechtszinsen		Mietzinsausfälle		Bruttoerträge (Mietzinsein- nahmen)	Brutto-Ist- Rendite p.a.	Vermietungs- stand
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF			
36 639 437	40 580 000	310 121	101 540	n/a	411 661	6.38%	93.0%	
3 260 076	3 464 000	24 785	-9 570	38.61%	15 215	4.62%	43.7%	
4 288 311	4 702 000	20 000	0	0.00%	20 000	3.83%	100.0%	
4 722 126	5 172 000	58 960	-2 275	3.86%	56 685	10.92%	100.0%	
26 961 163	29 440 000	166 037	-17 966	10.82%	148 071	5.07%	100.0%	
5 639 340	5 785 000	338 751	0	0.00%	338 751	12.02%	100.0%	
24 491 401	27 240 000	722 152	2 940	n/a	725 093	5.37%	100.0%	
15 199 308	15 710 000	364 500	-150 000	41.15%	214 500	4.64%	100.0%	
39 836 830	41 920 000	1 061 500	0	0.00%	1 061 500	5.06%	100.0%	
20 691 588	20 160 000	511 996	-31 220	6.10%	480 776	4.78%	94.0%	
<b>181 729 580</b>	<b>194 173 000</b>	<b>3 578 803</b>	<b>-106 550</b>	<b>2.98%</b>	<b>3 472 253</b>	<b>5.65%</b>	<b>95.9%</b>	
77 222 142	84 441 000	898 654	71 730	n/a	970 384			
4 288 311	4 702 000	20 000	0	0	20 000			
<b>64 328 231</b>	<b>69 160 000</b>	<b>1 783 653</b>	<b>2 940</b>	<b>n/a</b>	<b>1 786 593</b>			
			-215 219	6.01%				
<b>181 729 580</b>	<b>194 173 000</b>	<b>3 578 803</b>	<b>-321 770</b>	<b>8.99%</b>	<b>3 257 034</b>			
					745			
<b>181 729 580</b>	<b>194 173 000</b>				<b>3 257 778</b>			

**Anlagen**

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2021	31.12.2020
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden 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	0	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	194 173 000	110 262 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>194 173 000</b>	<b>110 262 000</b>

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

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Pratteln, Rütliweg 5	Basel-Landschaft	Alleineigentum im Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 7	Basel-Landschaft	Alleineigentum im Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 9	Basel-Landschaft	Alleineigentum im Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 11, 13	Basel-Landschaft	Alleineigentum im Baurecht	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	Basel-Landschaft	Alleineigentum	Kauf einer Gesellschaft	21.05.2021

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

**Verkäufe**

Keine

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

Keine

**4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Per 30. Juni hält der Fonds 100 Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich, die mit Closing Datum 21. Mai 2021 100 Prozent des Aktienkapitals der Retail Center AG mit Sitz in Zürich übernommen hat. Die Liegenschaften des Fonds werden entweder durch die Helvetica Swiss Opportunity AG oder durch die Retail Center AG gehalten.

**5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Mieter	Jahresmiete in %
Lipo Einrichtungsmärkte AG	20.0
Manor AG	19.4
Kanton Zürich	8.3
XLCH GmbH	7.3
NEXTPHARMA Logistics GmbH	6.6
Jumbo-Markt AG	5.6
KieferTrans GmbH	5.1
<b>Total</b>	<b>72.3</b>

## 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	30.06.2021	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	0.55%	11'600'000	25.02.2019	31.12.2021
Festvorschuss	0.46%	9'940'000	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%	5'700'000	01.07.2021	31.07.2021
Festvorschuss	0.46%	1'820'000	15.06.2021	14.07.2021
Festvorschuss	0.90%	25'829'000	26.10.2020	26.10.2021
Festvorschuss	0.90%	5'171'000	26.10.2020	26.10.2021
Festvorschuss	0.90%	2'407'500	01.09.2018	30.09.2021
Festvorschuss	0.27%	8'627'500	30.06.2021	30.09.2021
<b>Total</b>		<b>87'595'000</b>		

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.90%	13'250'000	01.07.2018	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%	13'300'000	21.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.46%	5'700'000	21.05.2021	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	15.03.2021	14.04.2021
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

## 9. Geschätzte Liquidationssteuern

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Retail Center AG wurden Liquidationssteuern von 9.1 Millionen Schweizer Franken 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		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		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	Maximal-sätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.64%*	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	3.00%	2.25%	2.07%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00%	0.81%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	-	-	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	CHF 5'000	CHF 5'000	-	Pauschal CHF 5'000 pro Jahr
Market Maker	-	CHF 25'000	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%	2.31%	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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von 4.5 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was 6.00 Schweizer Franken pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den NAV pro Anteil von 5.4% entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 87.7%. Das Ex-Datum war der 27. April 2021. Die Ausschüttung erfolgte am 29. April 2021.

## 14. Informationen zur Covid-19-Pandemie

Die Mietzinsausfälle und Rückstellungen im Zusammenhang mit Covid-19 wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 auf 0.3 Millionen Schweizer Franken geschätzt. Dieser Wert erwies sich als zu hoch und konnte auf 0.2 Millionen Schweizer Franken reduziert werden. Die Bewertungen der Liegenschaften, die bereits per Ende des Vorjahres im Portfolio waren, sind stabil geblieben.

Die Immobilien des HSO Funds erwiesen sich in der Covid-19-Krise als widerstandsfähig. Von den Mietern des HSO Funds, ohne die neu erworbene Liegenschaft in Pratteln, 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 Liegenschaft in Pratteln mit einem ebenfalls hohen Retail-Anteil wurde hingegen erst nach Aufhebung des Lockdowns 2021 übernommen, weshalb keine bedeutenden Ausfälle für den HSO Fund wegen Pratteln zu verzeichnen waren.

Dem HSO Fund 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	30.06.2021	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 Tochtergesellschaften (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:

Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)*	40 675 752	14 922 421	25 753 331
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskonto für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)*	6 861 959	1 633 770	5 228 189
Höhe des Rückstellungskonto für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

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

## Allgemeines

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung wurde per Jahresende 2020 angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls an die neuen Gliederungen angeglichen.

Die Periode der Vorjahreserfolgsrechnung dauerte aufgrund des überlangen Geschäftsjahrs von der Gründung am 29.11.2019 bis zum 30.06.2020.

## 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 vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

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

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen

geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung 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. 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.

# Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 16. Juli 2021

Helvetica Swiss Opportunity Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2021

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118584.2100

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 10 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 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 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

#### 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 30. Juni 2021 wurden die Werte der insgesamt 10 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 194'173'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.30% und 4.40% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.82% und 4.92%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.68% respektive nominal 4.20%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 gab es folgende Veränderungen:

Zugänge:

– 4133 Pratteln, Rüti Center.

#### 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, 16. Juli 2021

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 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

## Bericht über die Review

des Halbjahresabschlusses an den Verwaltungsrat der Helvetica Property Investors AG

Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresabschlusses (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 5, 12-20 und 25-26) des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund für die den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den Halbjahresabschluss ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Halbjahresabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Halbjahresabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem Halbjahresabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Halbjahresabschluss nicht mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt übereinstimmt.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Erik Ganz

Zürich, 17. August 2021

---

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

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

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich
<b>Geschäftsleitung der Fondsleitung</b>	Michael Müller, CEO bis 31.10.2021 Hans R. Holdener, CIO bis 31.10.2021, CEO ab 01.11.2021 Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services
<b>Erweiterte Geschäftsleitung der Fondsleitung</b>	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management Peer Kocur, Head Investment Management
<b>Verwaltungsrat der Fondsleitung</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied bis 31.10.2021 Theodor Härtsch, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Akkreditierte Schätzungsexperten</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexperting beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	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.

## Sonstige Informationen an die Anleger

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

### Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass die in Anhang 2 beschriebene Transaktion Pratteln mit nahestehenden Personen stattgefunden hat. Die FINMA hat diese Transaktionen im April 2021 bewilligt.

Nebst der genannten Transaktion bestätigt die Fondsleitung, dass keine weiteren Übertragungen von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden haben (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

### Wechsel im Verwaltungsrat

Hans R. Holdener wird per 31. Oktober 2021 aus dem Verwaltungsrat austreten. Die Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger wurde gestartet.

### Wechsel in der Geschäftsleitung

Per 1. November 2021 übernimmt Hans R. Holdener, CIO, die Aufgaben und Verantwortungsbereiche als Chief Executive Officer. Der bisherige CEO Michael Müller wird per 31. Oktober 2021 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen ausscheiden.

# Impressum

## **Herausgeber**

Helvetica Property Investors AG  
Peter R. Vogel  
CFO, Head Finance and 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  
Chief Investment Officer  
+41 43 544 70 80  
hrh@helvetica.com

Salman Baday  
Head Sales (Schweiz)  
+41 43 544 70 80  
sb@helvetica.com

## **Asset Management**

Lucas Schlageter  
Head Asset 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.