

Halbjahresbericht 2022

# Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds  
schweizerischen Rechts





# Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen .....	5
Portfoliomanagement Bericht .....	6
Kommentar zum Finanzbericht.....	11
Vermögensrechnung .....	12
Erfolgsrechnung .....	13
Anhang.....	14
Bewertungsbericht.....	21
Organisation .....	24
Informationen an die Anleger .....	25

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

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2022

Valoren- / ISIN 43472505 / CH0434725054

helvetica.com



## Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Valorenummer			43472505	43472505	43472505
ISIN Nr.			CH0434725054	CH0434725054	CH0434725054
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019	29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		312 500	500 000	750 000
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 562 500	1 250 000	750 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		119.43	122.12	111.82
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.44 / 4.39	3.59 / 4.10	3.64 / 4.16
Vermögensrechnung			per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	283 849 000	234 036 000	110 262 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		309 054 121	246 077 911	111 559 116
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	%		39.62	37.97	24.82
Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>1)</sup>	Jahre	8	0.15	0.21	0.54
Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>1)</sup>	%	8	0.66	0.35	0.50
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		186 612 384	152 648 197	83 863 093
Erfolgsrechnung			per 30.06.2022	per 30.06.2021	per 30.06.2020
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		6 425 261	3 257 778	1 612 583
Nettoertrag	CHF		5 180 881	3 084 801	732 172
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) <sup>1)</sup>	Jahre		6.82	7.70	6.90
Unterhalt und Reparaturen	CHF		84 559	133 545	77 829
Soll-Mietertrag p.a. <sup>3)</sup>	CHF		15 029 669	11 432 150	3 692 868
Brutto-Soll-Rendite	%		5.31	5.89	7.04
Brutto-Ist-Rendite	%		5.15	5.65	6.92
Kennzahlen gemäss AMAS			per 30.06.2022	per 30.06.2021	per 30.06.2020
Anlagerendite <sup>1)</sup>	%		2.94	9.17	3.85
Ausschüttungsrendite <sup>1)</sup>	%	12	n/a	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote Payout-Ratio <sup>1)</sup>	%	12	n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) <sup>1)</sup>	%		2.80	8.80	3.85
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1)</sup>	%		1.92	7.13	3.21
Agio/Disagio <sup>1)</sup>	%		-0.36	-3.91	-2.74
Kurs pro Anteil	CHF		119.00	111.00	101.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>1)</sup>	%		78.37	82.02	48.48
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup>	%		35.46	45.11	22.68
Mietzinsausfallrate <sup>1) 2)</sup>	%	1	2.94	-	19.56
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV <sup>1)</sup>	%		0.97	0.89	1.52
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV <sup>1)</sup>	%		1.68	1.47	2.02
Performance <sup>1)</sup>	%		1.91	9.67	1.00

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022) berechnet.

<sup>2)</sup> Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 2.94%. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 3.18%.

<sup>3)</sup> Per Berichtsdatum sind 99.4% der Mieterträge indiziert und somit an die Inflation gebunden.

Die Vergleichsperiode für die Kennzahlen der Erfolgsrechnung bzw. AMAS dauerte vom 29.11.2019 bis 30.06.2020. In der Vergleichsperiode wurden die Kennzahlen nicht annualisiert.

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

## Portfoliomanagement Bericht

Das Gesamtfondsvermögen des Helvetica Swiss Opportunity Fund wuchs im ersten Halbjahr um CHF 63 Millionen auf über 309 Millionen und besteht nun aus 14 hochwertigen Liegenschaften.

### Kurzbericht

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund kann erneut ein wachstumsstarkes erstes Halbjahr verzeichnen. Die durchgeführte Kapitalerhöhung konnte im ersten Halbjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der grossen Nachfrage seitens der Anleger kam es zu einer Überzeichnung, was die Qualität des Fonds bestätigt. Mit dem Emissionserlös konnten 3 Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern über rund 16'700 m<sup>2</sup> zugekauft werden, was eine Zunahme der Mietfläche von rund 20 % darstellt. Diese befinden sich in den Kantonen Basel-Land und St. Gallen. Dadurch konnten die jährlichen Mietzinseinnahmen um 17.7 % auf gesamthaft CHF 14.6 Mio. gesteigert werden. Der Vermietungsstand erhöhte sich aufgrund der Zukäufe mit vollvermieteten Liegenschaften ebenfalls von 96.7 % auf 97.1 %. Somit wächst der Fonds auf 14 Liegenschaften und rund 99'000 m<sup>2</sup> Mietfläche an attraktiven Standorten in der Schweiz.

### Marktbericht

Seit Ende des letzten Jahres stellt sich der Markt viel volatil dar und die Unsicherheiten wurden spürbarer mit dem Anstieg der 10-jährigen Bundesobligationen sowie der langfristigen Marktzinsen. Nicht unerwartet hat die Schweizer Nationalbank am 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 % angehoben und damit das Ende der seit 2015 dauernden Negativzinsphase eingeläutet. Die bereits existenten Unsicherheiten wurden durch die ansteigende Inflation weiter befeuert, obwohl dies für den kommerziellen Immobiliensektor eher positiv zu werten ist.

Der Nachfragetrend nach kommerziellen Liegenschaften mit soliden und langfristigen Mietverhältnissen setzt sich aus dem Vorjahr im ersten Halbjahr der Berichtsperiode weiter fort, was durch eine positiven Wertentwicklung des Bestandsportfolio bestätigt wurde. Die Bruttorendite reduzierte sich von 5.7% auf 5.3%. Im Helvetica Swiss Opportunity Fund lag der Investitionsfokus im ersten Halbjahr auf vollvermieteten Spezialimmobilien

wie Produktions-, Logistik- und Lagerliegenschaften sowie Fachmärkten mit einer attraktiven Rendite, langjährigen Mietverträgen in einer Grössenordnung von CHF 10 bis 15 Millionen.

Im kommerziellen Bereich zeigt Datenbank der Fondsleitung über das Halbjahr hinweg Liegenschaften mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 8 Jahren bei einer Renditeerwartung seitens Verkäufer von mindestens 4.9% brutto.

Gegen Ende des ersten Quartals nahmen die Volatilitäten der Preiserwartungen stark zu. Immobilien mit hoher Qualität waren weiterhin stark nachgefragt, während Immobilien mit vielen Defiziten oder schlechter Qualität preislich abgestraft wurden. In diesem volatilen Markt haben sich trotz des weiterhin vorhandenen Anlageendrucks einige Käufer zurückgezogen und auf einmal waren Preisnachverhandlungen möglich. Das im ersten Quartal verhandelte Ankaufvolumen von drei langfristig vollvermieteten Liegenschaften betrug CHF 48 Millionen. Bei einer durchschnittlichen Mietvertragsdauer von 8.5 Jahren und einer durchschnittlichen Bruttorendite von 5% liegen unsere Akquisitionen leicht unter dem Portfoliodurchschnitt von 5.3%. Begründet sind die Ankäufe zu diesen Konditionen aufgrund der Bonität der Mieterschaft, langjährigen Mietvertragsdauer, der Qualität der Liegenschaften ohne langfristigen Investitionsbedarf und Wertentwicklungsmöglichkeiten. Sie wurden im ersten Halbjahr übertragen.

Das zweite Quartal war gekennzeichnet durch eine sehr viel tiefere Volatilität und ein engeres Renditeband innerhalb der gesichteten Liegenschaften. Die Fondsleitung ging die Wachstumsschritte kritischer an und war nur noch bereit, zu höheren Renditen zu investieren. Soeben konnten drei weitere hochwertige Objekte mit einem Volumen von CHF 40 Millionen zu einer durchschnittlichen Bruttorendite von 5.8% angekauft werden, was über dem Portfoliorendite liegt. Diese Objekte werden erst im dritten Quartal übertragen.

Aufgrund der Veränderungen der Wirtschaftsdaten sind unsere Renditeerwartungen für Anlageobjekte gestiegen. Jedoch aufgrund robuster Schweizer Wirtschaftsdaten, der anhaltenden hohen Migration, sinkender Bautätigkeit sowie einer hohen Inflation erwartet die Fondsleitung eine stabile Wertentwicklung des Bestandsportfolios.

### Kurs und Performance

Seit Anfang Jahr ist der Kurs des Fonds in einem volatilen Markt zurückgegangen. Die Fondsanteile sind von CHF 123 um brutto 3.3 % gesunken auf CHF 119 pro Anteil. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 6.10 einer Netto-Performance von 1.91 %. Im Vergleich ging die Performance des Benchmark SXI Real Estate Funds Broad in der Berichtsperiode um 14.9% zurück. Damit hat der HSC Fund den Benchmark SXI Real Estate Funds Broad übertroffen, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Abschlag auf dem Nettoinventarwert liegt bei 0.36 %, was gegenüber vergleichbaren kommerziellen Fonds relativ gut ist.

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSC Fund	1.91%	-0.83%	-1.61%	12.93%	-	-	32.52%
Benchmark	-14.88%	-6.01%	-11.18%	-14.41%	-	-	2.93%

### Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im ersten Halbjahr von CHF 6.10 pro Anteil hat der Fonds eine Anlagerendite von 2.94 % erwirtschaftet. Unter anderem als Folge der Ausschüttung reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 122.12 um CHF 2.69 auf 119.43 pro Anteil.

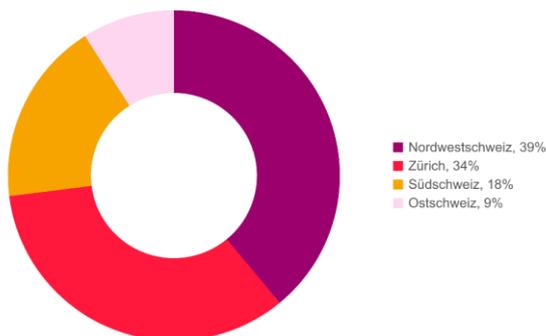
### Immobilienportfolio

Trotz steigender Leitzinsen waren im ersten Halbjahr 2022 Investitionsmöglichkeiten in Immobilienanlagen weiterhin stark nachgefragt. Dennoch konnte das Portfolio in der Berichtsperiode um weitere 3 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 48.1 Mio. ausgebaut werden. Diese befinden sich in den Kantonen Basel-Land und St. Gallen.

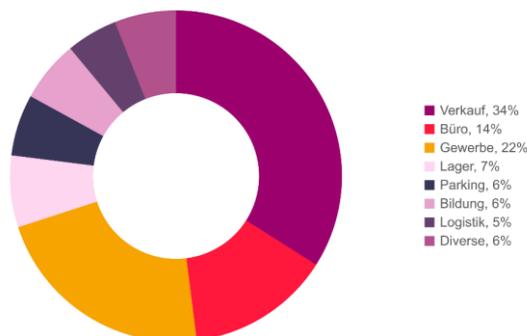
Der Verkehrswert des Bestandsportfolios ohne Zukäufe stieg in derselben Periode von CHF 234.0 Mio. um CHF 1.7 Mio. auf CHF 235.7 Mio. Grund dafür war hauptsächlich eine weitere Senkung der Diskontierungssätze von 3.59 % um 0.11 Prozentpunkte auf 3.48 %. Inklusive der Zukäufe beträgt der Verkehrswert des Portfolios per Mitte Geschäftsjahr CHF 283.8 Mio.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit über 80 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz. Drei Viertel des Portfolios entfallen auf die wirtschaftlich starken Regionen Nordwestschweiz und Zürich, was die Nachfrage nach Mietflächen in den Liegenschaften langfristig sicherstellt.

### Geografische Aufteilung



### Mietertrag nach Hauptnutzung



Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Verkaufsflächen mit 34 %, gefolgt von Gewerbe- und Büroflächen mit einem Anteil von 36 %. Spezialnutzungen wie Logistik, Lager und Bildung machen zusammen rund 20 % aus. Der Anteil von Spezialimmobilien im Portfolio soll weiterhin gezielt ausgebaut werden.

Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner liegt per Mitte Geschäftsjahr unverändert bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.7. Die getätigten Zukäufe stützen somit die Portfolioqualität. Ziel ist es, mittels gezielter Investitionen insbesondere in der Liegenschaft Rüti Center in Pratteln Kanton Basel-Land die Objektqualität mittelfristig aus dem Bestandsportfolio heraus zu steigern und damit die Attraktivität des Portfolios weiter zu erhöhen.

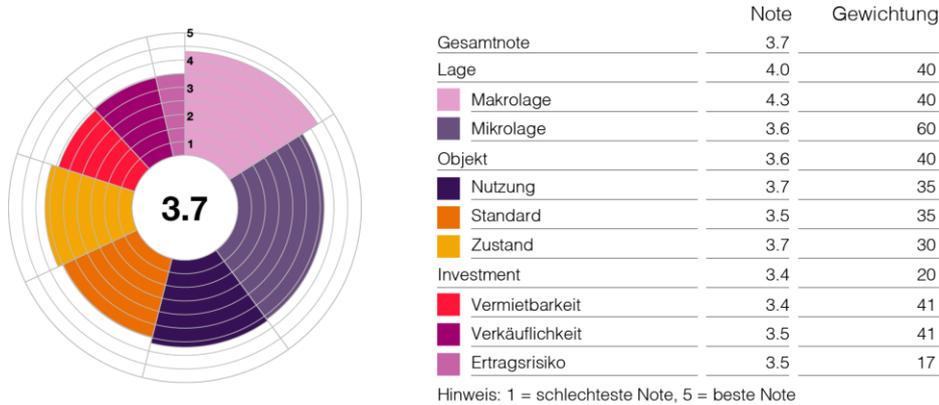
Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge sank in der Berichtsperiode leicht von 7.0 auf 6.8 Jahre. Hauptgrund dafür ist das Näherrücken von auslaufenden

Mietverträgen, wobei dieser Tendenz mit den 3 getätigten Akquisitionen - mit einer Restlaufzeit von 8.5 Jahren - entgegengewirkt werden konnte. Zudem wurden Mietverträge über 1'100 m<sup>2</sup> um weitere 5 Jahre verlängert.

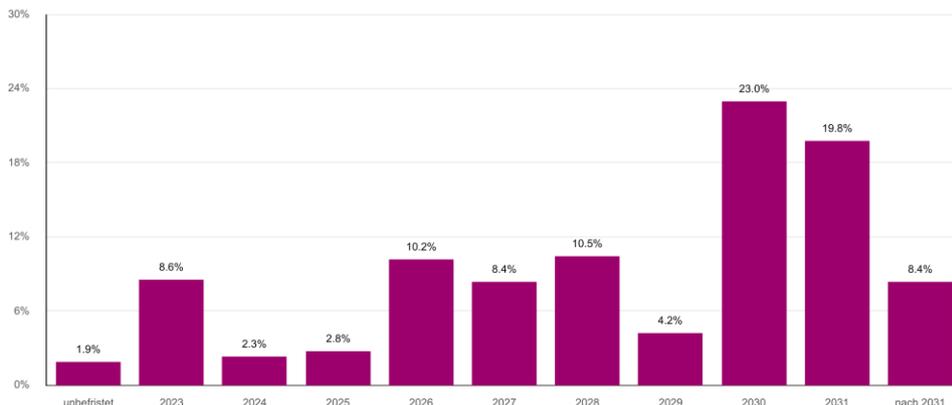
Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios stieg per Mitte Geschäftsjahr von 96.7 % um 0.4 Prozentpunkte auf 97.1 %. Auch hier wirkte sich hauptsächlich der Erwerb der 3 Liegenschaften mit einem Vermietungsstand von 100 % positiv auf das Portfolio aus.

Die stichtagsbezogenen jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen konnten in der Berichtsperiode von CHF 12.4 Mio. per Ende Vorjahr um CHF 2.2 Mio. auf CHF 14.6 Mio. gesteigert werden. Die Brutto-Ist-Rendite sank derweil leicht von 5.3 % per Ende Vorjahr auf 5.2 %. Grund dafür waren die marktbedingt weiter gestiegenen Transaktionspreise sowie die Erhöhung des Verkehrswerts des Bestandsportfolios infolge Neubewertung.

### Qualitätsprofil



### Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



### Highlights aus dem Portfolio

Bis zum 30. Juni 2022 wurden 3 Liegenschaften mit rund 16'700 m<sup>2</sup> und einem Verkehrswert von 48.1 Mio. in den Fonds integriert. Diese befinden sich in den Kantonen Basel-Land und St. Gallen.

#### Wil, Flawilerstrasse 23

Die Gewerbeliegenschaft liegt an sehr guter Mikrolage mit sehr hoher Visibilität an der Hauptverkehrsachse. Das moderne Erscheinungsbild wird durch die verbaute Wärmepumpe in Kombination mit der PV-Anlage ergänzt. Ein langfristiges Umnutzungspotenzial zu Wohnraum ist aufgrund der Zone vorhanden.

### Ausblick

Die aktuelle Marktentwicklung wird von der Fondsleitung genau verfolgt. Es ist von einer erneuten Leitzins-erhöhung diesen Herbst auszugehen. Diese mögliche Entwicklung wird bereits heute in der Geschäftsaktivität durch die Fondsleitung berücksichtigt. Die aktuelle Inflation wird sich positiv auf das Mietwachstum und damit auf die Verkehrswerte der Liegenschaften auswirken, wenn auch mit Verzögerung. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubauten, was infolge des Rückgangs der Bautätigkeit zu einer Verknappung des Angebotes und damit zu höheren Marktmieten führen wird. Die robusten Schweizer Wirtschaftsdaten, die anhaltende Migration sowie eine nachhaltig positive Inflation stützen den Markt. 99 % der Mietverträge des Fonds sind indexiert. Dank dieses sehr hohen Inflationsschutzes ist davon auszugehen, dass die Mietzinseinnahmen durch Mietzinsanpassungen mittelfristig erhöht werden können.

Im Juli konnten 3 weitere Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern und mit einem Verkehrswert von CHF 40 Mio. zugekauft werden. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau und Luzern. Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen CHF 2.2 Mio.

Aufgrund des hohen Vermietungsstandes fokussiert sich die Fondsleitung hauptsächlich auf Mietvertragsverlängerungen. Aktuell werden in der Liegenschaft Rümlang in Kanton Zürich Verlängerungen für Mietverträge über rund 2'600 m<sup>2</sup> und 5 Jahren verhandelt. Das

#### Wattwil, Bleikenstrasse 48

Die Produktionsliegenschaft wurde als Sale & Lease-back-Transaktion mit einem 10 Jahresmietvertrag zu Beginn des zweiten Quartals angekauft. Der Triple-Net Mietvertrag weist ein Mietzinspotenzial von 18 % auf.

Asset-Management-Team steht laufend mit den grössten Mietern in Kontakt, um die Nutzerbedürfnisse frühzeitig abzuklären und Mietverträge vorausschauend zu verlängern. Für das Jahr 2022 geht die Fondsleitung auch weiterhin von einer leichten Erhöhung des Vermietungsstands auf 97.2 % aus.

Für die Liegenschaften des Rüti Center in Pratteln im Kanton Basel-Land sollen die bestehenden Baurechtsverträge bis Ende dieses Jahr verlängert werden. Der Baurechtszins konnte um rund 15 % reduziert werden. Ziel ist es, zwei Liegenschaften des Rüti Center in den nächsten 5 Jahren einer Projektentwicklung zuzuführen. Dies ermöglicht, mittels baulicher Massnahmen vorhandenes Potenzial im Bestandsportfolio zu realisieren und die Portfolioqualität zu steigern.

Die Fondsleitung wird die weiteren Wachstumsschritte noch kritischer angehen und nur zu marktgerechten Renditen investieren. Bei guten Marktbedingungen wird eine weitere Kapitalerhöhung geprüft. Für das Geschäftsjahr 2022 ist voraussichtlich erneut mit einer attraktiven Ausschüttung zu rechnen.



## Kommentar zum Finanzbericht

Die Fondsleitung konnte die Wachstumsstrategie konsequent umsetzen, für den Fonds erfolgreich die vierte Kapitalerhöhung durchführen und drei Liegenschaften erwerben. Das Gesamtfondsvermögen wuchs von CHF 246 Mio. um 26 % auf CHF 309 Mio.

Aufgrund der hohen Nachfrage der Anleger wurden auch im ersten Halbjahr mittels einer Kapitalerhöhung zusätzliche Mittel beschafft. Die vierte Kapitalerhöhung des Fonds fand im März mit einem Umfang von CHF 39.7 Mio. statt. Die Kapitalerhöhung war überzeichnet, was die Attraktivität des Fonds und die Wachstumsstrategie der Fondsleitung unterstreicht.

Durch die Kapitalaufnahme konnten je eine Liegenschaft in Wattwil, in Wil und in Böckten gekauft werden. Das Portfolio besteht somit neu aus 14 Objekten. Zudem wurden bereits Käufe für weitere Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 40 Mio. beurkundet, die im Juli 2022 zu Eigentum übertragen wurden.

Per 30. Juni 2022 verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert von CHF 119.43 pro Anteil. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2021 von CHF 6.10 pro Anteil einer um 6.23 Prozentpunkte tieferen Anlagerendite gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 von 2.94 %. Die Eigenkapitalrendite nahm um 6.00 Prozentpunkte auf 2.80 % ab. Der Hauptgrund für den Rückgang beider Renditekennzahlen liegt in den tieferen Aufwertungen gegenüber dem ersten Halbjahr 2021.

Das  $TER_{REFGAV}$  stieg leicht um 0.08 Prozentpunkte auf 0.97 % bei einem Wert Ende erstem Halbjahr 2021 von 0.89 %. Die Fondsleitung ist weiterhin bestrebt, die Gesamtkosten zu senken, um einen tieferen  $TER_{REFGAV}$  zu realisieren.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 309 Mio. Die Verkehrswerte der Liegenschaften sind von CHF 234 Mio. Ende Vorjahr um CHF 50 Mio. auf

CHF 284 Mio. angestiegen. Die flüssigen Mittel sind um CHF 12 Mio. gestiegen und betragen per Stichtag CHF 20 Mio. Die Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften sowie die sonstigen Vermögenswerte stiegen im Vergleich zu Ende Vorjahr von CHF 3.9 Mio. auf CHF 5.5 Mio.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 107 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 15 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein um CHF 34 Mio. höheres Nettofondsvermögen von CHF 187 Mio. gegenüber Ende Vorjahr, als es bei CHF 153 Mio. lag.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 35.5 % und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 %, der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten fünf Jahre ab Lancierung gilt.

### Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen generiert, die sich auf ein Total von CHF 6.4 Mio. belaufen und somit gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um CHF 3.2 Mio. angestiegen sind. Gesamthaft fielen Aufwendungen von CHF 2.4 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 1.0 Mio. gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 entspricht.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position "nicht realisierte Kapitalgewinne" eine Aufwertung von CHF 0.9 Mio. (erstes Halbjahr 2021 CHF 8.0 Mio.) erzielt werden (siehe Erklärung zu Anlage- und Eigenkapitalrendite oben). Rund CHF 1.6 Mio. werteten die bereits per Ende Vorjahr gehaltenen Liegenschaften auf, während die neu erworbenen Liegenschaften um CHF 0.7 Mio. tiefer bewertet wurden.

# Vermögensrechnung

in CHF

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		19 714 056	8 125 606
<b>Liegenschaften</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	283 849 000	234 036 000
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>283 849 000</b>	<b>234 036 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		2 981 583	2 541 000
Sonstige Vermögenswerte		2 509 482	1 375 305
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>309 054 121</b>	<b>246 077 911</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-100 664 000	-72 560 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-6 550 391	-6 431 009
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-107 214 391</b>	<b>-78 991 009</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-107 214 391</b>	<b>-78 991 009</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		201 839 730	167 086 902
Geschätzte Liquidationssteuern		-15 227 346	-14 438 706
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>186 612 384</b>	<b>152 648 197</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 250 000	750 000
Ausgegebene Anteile		312 500	500 000
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>1 562 500</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>119.43</b>	<b>122.12</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		152 648 197	83 863 093
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-2 234 375	-502 500
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-7 296 875	-3 997 500
Saldo aus dem Anteilverkehr		38 159 375	54 565 000
Gesamterfolg		5 336 062	18 720 103
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>186 612 384</b>	<b>152 648 197</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF

<b>Erträge</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.-30.06.2022</b>	<b>01.01. -30.06.2021</b>
Negativzinsen		-797	-96
Mietzinseinnahmen		6 307 593	3 197 778
Baurechtszinseinnahmen		117 668	60 000
Sonstige Erträge		634 009	613 125
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		506 250	555 000
<b>Total Erträge</b>		<b>7 564 724</b>	<b>4 425 807</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-123 500	-142 388
Baurechtszinsen		-392 486	-196 781
Unterhalt und Reparaturen		-84 559	-133 545
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-133 323	-39 933
Verwaltungsaufwand		-118 973	-51 385
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftssteuer		-29 000	-30 000
Gewinn- und Kapitalsteuer		-237 093	0
Schätzungs- und Prüfaufwand		-50 605	-44 459
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	11	-917 116	-468 249
die Depotbank	11	-47 285	-26 907
die Immobilienverwaltung	11	-189 924	-73 922
den Market Maker	11	-25 000	-25 000
<b>Andere Aufwände</b>			
Sonstiger Aufwendungen		-34 978	-108 437
<b>Total Aufwand</b>		<b>-2 383 843</b>	<b>-1 341 006</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>5 180 881</b>	<b>3 084 801</b>
Realisierte Kapitalgewinne		6 000	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>5 186 881</b>	<b>3 084 801</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne		937 822	7 989 539
Veränderung der Liquidationssteuern		-788 641	-1 367 908
<b>Gesamterfolg</b>		<b>5 336 062</b>	<b>9 706 432</b>

# Anhang

## 1. Inventar

### Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Total	Grund-	Erstellungsjahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes-antritt
		Mietfläche	stücksflä- che			
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>			
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	Alleineigentum	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Buchs, Furtbachstrasse 16/18	Alleineigentum	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	Alleineigentum	3 401	3 401	Baurechtsgeber		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 11/13	Baurecht	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 5	Baurecht	2 850	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 7	Baurecht	7 611	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 9	Baurecht	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 <sup>1)</sup>	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 / Rue de la Dent-Blanche 12	Stockwerkeigentum	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	Alleineigentum	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019
Wattwil, Bleikenstrasse 48	Alleineigentum	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	Alleineigentum	3 087	8 753	2018		01.05.2022
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>98 803</b>	<b>112 081</b>			
<b>davon im Baurecht</b>		<b>34 284</b>	<b>37 590</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>21 843</b>	<b>22 357</b>			
<b>davon im Alleineigentum als Baurechtsgeber</b>		<b>3 401</b>	<b>3 401</b>			
<b>Zwischentotal</b>		<b>98 803</b>	<b>112 081</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal Grundstücke</b>		<b>98 803</b>	<b>112 081</b>			

<sup>1)</sup> 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	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Umsatzmieten, Baurechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzinsaus- fälle	Mietertrag (IST)	Brutto-Rendite SOLL	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
23 053 608	22 340 000	0	0	0.00	0	0.00	100.0
23 817 233	27 290 000	722 393	-71 915	-9.96	650 477	5.29	90.0
4 288 311	4 843 000	90 000	0	0.00	90 000	3.72	100.0
3 260 076	3 332 000	176 440	-80 545	-45.65	95 895	10.59	53.4
4 722 126	4 885 000	282 280	-102	-0.04	282 178	11.56	100.0
26 961 163	30 220 000	746 859	0	0.00	746 859	4.94	100.0
37 491 175	44 020 000	1 151 863	-3 230	-0.28	1 148 633	5.24	99.8
5 639 340	5 859 000	359 569	-131	-0.04	359 438	11.94	100.0
24 491 401	27 480 000	734 661	-37 990	-5.17	696 671	5.38	94.2
15 199 308	16 350 000	364 500	0	0.00	364 500	4.46	100.0
49 407 430	50 500 000	1 267 856	0	0.00	1 267 856	5.02	100.0
21 112 516	20 930 000	507 487	-15 080	-2.97	492 407	4.87	96.9
10 856 384	10 880 000	114 125	0	0.00	114 125	4.55	100.0
14 906 943	14 920 000	98 422	0	0.00	98 422	3.96	100.0
<b>265 207 015</b>	<b>283 849 000</b>	<b>6 616 453</b>	<b>-208 993</b>	<b>-3.16</b>	<b>6 407 460</b>	<b>5.31</b>	<b>97.1</b>
<b>78 073 880</b>	<b>88 316 000</b>	<b>2 717 011</b>	<b>-84 008</b>	<b>-3.09</b>	<b>2 633 003</b>		
<b>73 898 831</b>	<b>77 980 000</b>	<b>2 002 516</b>	<b>-37 990</b>	<b>-1.90</b>	<b>1 964 526</b>		
<b>4 288 311</b>	<b>4 843 000</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>90 000</b>		
<b>265 207 015</b>	<b>283 849 000</b>	<b>6 616 453</b>	<b>-208 993</b>	<b>-3.16</b>	<b>6 407 460</b>		
					17 800		
<b>265 207 015</b>	<b>283 849 000</b>				<b>6 425 261</b>		

Der Fonds hält 14 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 30.06.2022 regulatorisch zehn Grundstücke.

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

## Inventar der gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	3 011 845	2 981 583

## Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2022	31.12.2021
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	2 981 583	2 541 000
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	283 849 000	234 036 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>286 830 583</b>	<b>236 577 000</b>

## 2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Wattwil, Bleikenstrasse 48	St. Gallen	Alleineigentum	08.04.2022	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	St. Gallen	Alleineigentum	29.04.2022	01.05.2022
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	Basel-Landschaft	Alleineigentum	29.06.2022	01.07.2022

### Verkäufe

Keine

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

Im ersten Halbjahr wurde ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Root (Kanton Luzern) im Wert von CHF 15.0 Mio. und ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Oberentfelden (Kanton Aargau) im Wert von 13.3 beurkundet. In den sonstigen Vermögenswerten sind per Stichtag Transaktionskosten von CHF 0.3 Mio. für Root und von CHF 0.3 Mio. für Oberentfelden erfasst. Die Eigentumsübertragungen und Restpreiszahlungen fanden am 1. Juli 2022 (Root) resp. am 11. Juli 2022 (Oberentfelden) statt.

## 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, Bäle	15.9
Lipo Einrichtungsmärkte AG	11.1
Kanton Zürich	6.8
XLCH GmbH	5.9
NEXTPHARMA Logistics GmbH	5.4
Lipo Einrichtungsmärkte AG	5.2
<b>Total</b>	<b>50.3</b>

## Anhang

## 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	30.06.2022	31.12.2021
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	0.42%	11 600 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.46%	4 060 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.75%	13 290 000	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.96%	15 140 000	28.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.96%	5 015 000	28.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.96%	1 545 000	28.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.59%	41 614 000	30.06.2022	29.07.2022
<b>Total</b>		<b>100 664 000</b>		

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.27%	41 614 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.44%	11 600 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.46%	4 060 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.27%	42 000 000	30.04.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	7 560 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	7 560 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.27%	42 000 000	01.04.2022	29.04.2022
Festvorschuss	0.27%	42 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.44%	11 600 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	8 560 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.03.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.02.2022	28.02.2022
Festvorschuss	0.46%	8 560 000	30.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.46%	6 700 000	30.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	30.12.2021	31.01.2022

## 9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.75%	1.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2022	2021	
Zuschlag zum NAV	2.50%	0.75%	0.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

## 11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2022	2021	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	3.00%	2.07%	2.26%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00%	4.00%	3.48%	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25% Vorjahr CHF 5'000	0.05%	CHF 5'000	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%	3.06%	2.94%	Bruttomietzinseinnahmen

## 12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 9.5 Mio. ausgeschüttet, was CHF 6.10 pro Anteil entspricht. Die um die neuen Anteile bereinigte Ausschüttungsrendite beträgt auf den Kurs pro Anteil 5.0 %. Die Ausschüttungsquote betrug 92.7 %. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 2.2 Mio. (CHF 1.43 pro Anteil) und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 7.3 Mio. (CHF 4.67 pro Anteil). Das Ex-Datum war der 27. April 2022. Die Ausschüttung erfolgte am 29. April 2022.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli wurde eine Liegenschaft in Villmergen (Kanton Aargau) für CHF 10.1 Mio. erworben. Die gesamte Zahlung für den Kaufpreis wurde am 26. Juli 2022 geleistet.

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

<b>Beträge in CHF</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Opportunity AG und Retail Center AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

<b>Beträge in CHF</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Veränderung</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	47 569 635	43 636 131	3 933 504
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	8 490 155	8 490 155	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

**Präzisierung zu Rundungen**

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100% 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 Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des 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, 20. Juli 2022

Helvetica Swiss Opportunity Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2022

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118584.2200

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 14 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2022 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 2022 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 30. Juni 2022 wurden die Werte der insgesamt 14 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 283'849'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.10% und 4.10% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.0% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.13% und 5.14%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.44% respektive nominal 4.39%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

- 4461 Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b;
- 9630 Wattwil, Bleikenstrasse 48;
- 9500 Wil, Flawilerstrasse 23.

#### 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, 20. Juli 2022

Wüest Partner AG



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



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

#### **Anhang: Bewertungsannahmen**

##### **Anlageliegenschaften**

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2022.
- 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 1.0 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

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO, Head Finance und Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Peer Kocur, Head Investment Management
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, 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>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungsexperten</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<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.

## Informationen an die Anleger

### Änderungen Fondsvertrag

Es gab Änderungen des Fondsvertrags, welche von der FINMA am 27. April 2022 genehmigt wurden und per 28. April 2022 in Kraft traten.

Der Fondsvertrag wie auch der Prospekt wurden dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (vormals: Swiss Funds & Asset Management Association [SFAMA]) angepasst. Zusätzlich gab es rein formelle bzw. redaktionelle Anpassungen.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 11. März 2022:

- 3 Die Fondsleitung

In § 3 Ziff. 1 Satz 3 wird anstelle des Begriffs «Gewinnausschüttungen» neu der Begriff «Ausschüttung» verwendet. Damit wird verdeutlicht und klargestellt, dass die Ausschüttungen auch aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können (kursiv):

«Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie *Ausschüttungen* fest.»

- 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 3 (vorher Ziff. 2) wird der Text «Für die Zahlstellenfunktion, einschliesslich allfälliger Auszahlung von Ausschüttungen » durch den Text «Für die Auszahlung der Ausschüttung an die Anleger» sowie der Text «eine einmalige Aufsetzungsgebühr von CHF 7'500 sowie ab dem 1.1.2020 eine jährliche Gebühr von CHF 50'000» durch «eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrag der Ausschüttung» ersetzt. Anstelle einer Pauschalgebühr wird somit nun eine prozentuale Gebühr belastet (kursiv):

«Für die Auszahlung *der Ausschüttung an die Anleger* belastet die Depotbank dem Immobilienfonds *eine*

*Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrag der Ausschüttung.»*

In § 19 wird eine neue Ziff. 11 eingefügt. Diese regelt die Höhe der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds in die investiert werden darf, sofern ein wesentlicher Teil in einen verbundenen Zielfonds investiert wird (kursiv):

«Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

- Kapitel 7 (bisher: «Verwendung des Erfolgs», neu: «Ausschüttungen») sowie § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen»)

Der Titel des Kapitels 7 wird von «Verwendung des Erfolgs» in «Ausschüttungen» geändert. Ebenfalls wird der Titel von § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen») sowie Ziff. 1 und 3 von § 22 wie folgt angepasst. Damit wird klargestellt, dass die Ausschüttungen verrechnungssteuerpflichtig aus den Erträgen oder verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können:

In § 22 Ziff. 1 Satz 1 wird der Begriff «Der Nettoertrag» durch den Begriff «Die Ausschüttung» ersetzt und in der Folge davon die Formulierung «an die Anleger ausgeschüttet» durch «an die Anleger vorgenommen» angepasst. In § 22 Ziff. 1 Satz 2 wird entsprechend die Formulierung «aus den Erträgen» gestrichen. Zusätzlich wird § 22 Ziff. 1 um einen neuen Absatz, der die bisherige Ausschüttungspraxis präzisiert, ergänzt. Schliesslich wird § 22 Ziff. 3 um einen neuen Absatz ergänzt, der ebenfalls der Präzisierung der bisherigen Ausschüttungspraxis dient und zusätzliche Hinweise/Verweise enthält (kursiv):

«Die *Ausschüttung* des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger *vorgenommen*. Die Fondsleitung kann zusätzlich

Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.»

«*«Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.»*

«*Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Fonds nach Obligationenrecht massgebend.»*

In § 28 Ziff. 4 sowie im letzten Satz 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.



**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.