

Halbjahresbericht 2020

# Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts



## Schlüsselzahlen

**6.9**

**Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)**

Hoher WAULT durch langjährige Mietverträge

---

**67**

**Gesamtvermögen (Millionen CHF)**

Wurde durch die Erstemission und Zukäufe erreicht

---

**6.9**

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

Reflektiert interessantes Spezialimmobilien-Portfolio

---

**3.6**

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

Liegt leicht über der Marktmiete

---

**51**

**Bestandesportfolio (Millionen CHF)**

Die Marktwerte blieben über die Berichtsperiode stabil

---

**98.2**

**Vermietungsstand (%)**

Der hohe Vermietungsstand ist durch langfristige Mietverträge gesichert

---

**22.7**

**Fremdfinanzierungsquote (%)**

Unter dem regulatorischen Grenzwert von 50%

---

**202**

**Miete pro Quadratmeter (CHF)**

Leicht über der Marktmiete

---

**103.85**

**Inventarwert pro Anteil (CHF)**

Nahm seit der Emission am 29.11.2019 um 3.85% zu

---

# Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen .....	2
Kennzahlen .....	4
Das Halbjahr in Kürze .....	6
Investment Management Highlights .....	7
Geschäftsleitung der Fondsleitung .....	9
Portrait der Fondsleitung .....	13
Investment Management Bericht .....	16
Asset Management Bericht .....	20
Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020 .....	24
Vermögensrechnung .....	25
Erfolgsrechnung .....	26
Anhang .....	27
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes .....	29
Bericht des Schätzungsexperten .....	30
Bericht der Prüfgesellschaft .....	33
Organisation .....	34
Verwaltungsrat der Fondsleitung .....	35
Sonstige Informationen an die Anleger .....	37
Definitionen .....	38
Impressum .....	39

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

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30.06.2020

# Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2020
Valorenummer			43472505
Erstliberierung			29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		500 000
Anteile im Umlauf	Anzahl		500 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0
Inventarwert pro Anteil	CHF		103.85
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.83
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	51 140 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		67 032 648
Fremdfinanzierungsquote	%		22.68
Fremdkapitalquote	%		22.54
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		1.53
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.55
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		51 925 967
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Mietzinseinnahmen	CHF		1 551 333
Nettoerfolg	CHF	15	732 172
Mietzinsausfallquote	%		19.56
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre		6.90
Unterhalt und Reparaturen	CHF		77 829
Betriebsgewinnmarge	%		47.65
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung	CHF	13	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	n/a
Ausschüttungsrendite	%		n/a
Ausschüttungsquote	%		n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		3.85
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		3.21
Anlagerendite	%		3.85
Agio/Disagio	%		-2.74
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV*	%	15	1.52
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV**	%	15	1.96

\* Siehe auch TER<sub>REF</sub> (GAV) per Stichtag unter Anhang 15

\*\* Siehe auch TER<sub>REF</sub> (NAV) per Stichtag unter Anhang 15

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

Aufgrund der Erstemission vom 29. November 2019 sind keine Vergleichszahlen verfügbar.



Schaffhausen, Solenbergstrasse

## Das Halbjahr in Kürze

### Erstes Halbjahr (29.11.2019 - 30.06.2020)

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO) konnte im vierten Quartal 2019 mit einer äusserst erfolgreichen Erstemission und einer am 29. November 2019 abgeschlossenen Liberierung am Markt lanciert werden.

Dem Fund flossen durch die Erstemission liquide Mittel in der Höhe von rund 50 Millionen Schweizer Franken zu.

Die Fondsleitung hatte dieses Projekt schon länger vorbereitet und konnte so noch vor Jahresende 2019 die durch Helvetica angebotene Palette von regulierten Fonds für Schweizer Immobilien vergrössern und die Anzahl von angebotenen Anlagegefässen auf gesamthaft drei verschiedene Produkte erweitern.

Bereits kurz nach der Liberierung wurde im Dezember 2019 das erste Portfolio erworben. Es umfasste eine Liegenschaft in Wädenswil und ein Objekt in Rümlang. Im gleichen Monat gelang zudem die Übernahme einer Liegenschaft in Schaffhausen, wo die Mantelnutzung des lokalen Fussballstadions erworben wurde.

Des Weiteren konnte ein zusätzliches Objekt in Schaffhausen, ein modernes und voll vermietetes Pharma-Logistikzentrum, in einem forward deal erworben werden. Das Objekt wird nach Abschluss des Berichtszeitraumes, welcher für den Helvetica Swiss Opportunity Fund vom 29. November 2019 bis zum 30. Juni 2020 dauert, im August 2020 in das HSO-Portfolio übernommen.

Im Rahmen der COVID-19-Krise erwiesen sich die aktuellen Bewertungen des Helvetica Swiss Opportunity Fund als sehr stabil. Der Vermietungsstand liegt per 30. Juni 2020 bei rund 98 Prozent. Die Mietzinslücke, welche durch die COVID-19-Gesetzgebung und einen

entsprechenden Rechtsanspruch des Mieters entstehen können, belaufen sich gemäss Schätzung der Fondsleitung auf 10'000 Schweizer Franken, was im Halbjahresabschluss 2020 als entsprechende Rückstellung berücksichtigt wurde.

Zum Stichtag 30. Juni 2020 verfügt der Helvetica Swiss Opportunity Fund über ein Portfolio im Wert von rund 51 Millionen Schweizer Franken. Die Fondsleitung blickt optimistisch in das zweite Halbjahr, in welchem der Fokus auf weiteren, qualitativ hochstehenden Zukäufen liegt, sodass der Fund schnell die kritische Grösse erreichen kann.

Die dem HSO Fund zurzeit angebotenen Objektvolumina und auch die Objektqualitäten sind äusserst ansprechend. Der Helvetica Swiss Opportunity Fund prüft konkret zwei sehr interessante Anlageobjekte mit einem Volumen von fast 60 Millionen Schweizer Franken, deren Akquisitionen zur weiteren Diversifikation, zur Erhöhung der Risikofähigkeit und zur Stabilisierung der Ausschüttungsfähigkeit sinnvoll wären. Vor allem das Risk-Return Verhältnis erscheint bei den erwähnten Objekten sehr attraktiv zu sein.

Um das Fondsvolumen weiter zu erhöhen und um auch in Zukunft attraktive Ausschüttungen vornehmen zu können, prüft die Fondsleitung voraussichtlich im Verlauf des Oktobers 2020 eine Kapitalerhöhung.

Im Asset Management liegt der Fokus im zweiten Halbjahr vor allem auf der Verbesserung der Prozesse, auf einer weiteren Reduktion der geringen Leerstände, bzw. auf dem Beibehalten der attraktiven Vermietungsquote und auf der Verlängerung von strategischen Mietverhältnissen.

## Investment Management Highlights

### November 2019 bis Juni 2020 – Schaffhausen Industriestrasse 2b



In der Geschäftsliegenschaft an der Industriestrasse 2b in Schaffhausen wurde die Mantelnutzung im Stockwerkeigentum akquiriert (das Fussball-Stadion selbst wurde nicht erworben). Die erworbene STWEG-Wertquote beläuft sich auf 71.5%. Die Liegenschaft ist vollvermietet. Verkauft wurde die Geschäftsliegenschaft von der Methabau, die das Objekt auch entwickelt und gebaut hat.

**Marktwert (Millionen CHF)**

**26.9**

**Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)**

**1.6**

**Mietfläche (m<sup>2</sup>)**

**9 300**

### November 2019 bis Juni 2020 – Wädenswil Steinacherstrasse 101



Die Mietflächen des ehemals als Büroliegenschaft genutzten Objekts wurden für eine Schulnutzung umgebaut. Per August 2020 wird der Kanton Zürich den Schulbetrieb aufnehmen. Die Mietzinseinnahmen werden im Jahr 2020 bei ca. 1.1 Millionen Schweizer Franken liegen und ab 2021 bei ca. 1.4 Millionen Schweizer Franken (im Jahr 2020 zahlt der Kanton Zürich ab Mitte März Miete). Der langfristige Mietvertrag mit dem Kanton Zürich läuft bis ins Jahr 2030.

**Marktwert (Millionen CHF)**

**18.5**

**Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)**

**1.4**

**Mietfläche (m<sup>2</sup>)**

**4 440**



Kantonsschule  
Zimmerberg

**Wir  
wachsen  
mit dir.**



Wädenswil, Steinacherstrasse 101

## Geschäftsleitung der Fondsleitung



**Michael Müller**  
Chief Executive Officer (Switzerland)

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2020
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

### Ausbildung

Lehre als Hochbauzeichner, Studium zum dipl. Architekten HTL, Weiterbildung zum dipl. Wirtschaftsingenieur STV und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hochqualifizierter Experte mit einer herausragenden Karriere und Erfolgsbilanz in der Immobilienbranche, bei der er sowohl die Eigentümer- und Investoren-, sowie auch die Bewirtschaftungs- und Bauherrenseite kennenlernte. Von 2010 bis 2018 leitete er als CEO Ledermann Immobilien und führte verschiedene grosse Immobilienprojekte. Früher in seiner Karriere war er als CEO der bfw Liegenschaften tätig und war massgeblich an deren Börsengang beteiligt.

Bisherige Erfahrung	
CEO	■
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	■



**Peter R. Vogel**  
Chief Financial Officer

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Nein

### Ausbildung

Master Abschluss (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen mit Vertiefung Revisions- und Treuhandwesen, CAS Chief Digital Officer HSLU

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Umfangreiche und langjährige Karriere, in der er umfassende strategische und operative Management-Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Fertigungsindustrie gesammelt hat. Ehemaliger Leiter des Shared Service Centers der Zehnder Group und Leiter Rechnungswesen und Controlling der PSP Swiss Property. Zu Beginn seiner Karriere war er als kaufmännischer Leiter von Business Units von Siemens Metering und Siemens Schweiz tätig.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	■
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	■
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	



**Frederic Königsegg**  
Chief Investment Officer

Geboren	1969
Nationalität	Schweiz und Deutschland
Führungsposition seit	2016
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

**Ausbildung**

Master Abschluss in Wirtschafts- und Betriebswirtschaftslehre (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen.

**Führungs- und Verwaltungsratspositionen**

Mehr als 20 Jahre umfassende Erfahrung in den Bereichen Investment und Asset Management. Ehemaliger Direktor für Immobilien bei Valartis Asset Management und Investment Director der Immobilienabteilung von Jargonant Partners. Zu Beginn seiner Karriere war er als stellvertretender CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der TK Liegenschaften tätig.

**Bisherige Erfahrung**

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	

Geschäftsleitung der Fondsleitung



**Salman Baday**  
Head Sales (Switzerland)

Geboren	1985
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Komitee	Nein

**Ausbildung**

Bankfachmann und darüber hinaus diverse Weiterbildungen in den Bereichen Finanzplanung, Marketing und Sales.

**Führungs- und Verwaltungsratspositionen**

Mehr als 10 Jahre Erfahrung im institutionellen Vertrieb sowie im Investment Advisory von nachhaltigen Fonds aller Anlageklassen bei Vontobel, Vescore und der Bank J. Safra Sarasin. Vor seinem Übertritt ins Asset Management arbeitete er bei der Bank Sarasin als Private Banker von vermögenden Privatkunden und Berater von Family Offices in der Schweiz.

**Bisherige Erfahrung**

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	

Passion for Real.



## Lucas Schlageter

### Head Asset Management

Geboren	1979
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Komitee	Nein

### Ausbildung

Lizenziat der Rechtswissenschaften (lic. iur.) der Universität Basel und Nachdiplomstudium in Immobilienmanagement (MAS UZH in Real Estate) an der Universität Zürich. Eidgenössischer Fachausweis in Immobilienbewertung sowie ein Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance der Universität Bern.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ein erfahrener Immobilienexperte mit mehr als zehn Jahren Branchenerfahrung. Ehemaliger stellvertretender Leiter der Abteilung Asset Management Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank. Ehemalige Positionen umfassen Managementfunktionen bei Hess Family Estates und Immooveris.

### Bisherige Erfahrung

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	■

## Portrait des HSO Fund

### Allgemeine Angaben zum HSO Fund

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Absatz 3, 3bis und 3ter KAG. Der Fondsvertrag wurde von der Helvetica Property Investors AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als damalige Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 26. Juli 2018 genehmigt.

Der HSO Fund basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am HSO Fund zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

### Anlageziel

Das Anlageziel des HSO Fund besteht darin, ein Portfolio von kommerziell genutzten Liegenschaften in der ganzen Schweiz aufzubauen. Des Weiteren beabsichtigt der HSO Fund die langfristige Substanzerhaltung und eine angemessene Ausschüttung der Erträge.

### Anlagepolitik

Der HSO Fund investiert in kommerzielle Immobilien in der ganzen Schweiz. Im Fokus der Anlagetätigkeit des HSO Fund stehen Immobilien mit Spezialnutzungen sowie Betreiberimmobilien wie Logistik, Datacenter, Industrie und Produktion, Gesundheits- und Pflegeimmobilien in den Schweizer Wirtschaftszentren. Im Vordergrund stehen Objekte, welche aufgrund einer hohen Mietauslastung sowie langjähriger Mietverträge mit wenigen Mietern stabile Erträge bieten. Um eine risikogerechte, langfristige Wert- und Ertragssteigerung zu erzielen, wird eine breite Diversifikation der Nutzungsarten und Lagen angestrebt.

Der HSO Fund investiert nicht in direkten Grundbesitz, sondern hält seine Immobilien über einzelne Zweckgesellschaften.

## Portrait der Fondsleitung

Helvetica Property ist eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich.

Helvetica Property ist ein erfolgreicher, unabhängiger Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungsdienstleister, der sich der nachhaltigen Wertschöpfung durch aktives, langfristiges und verantwortungsvolles Investieren verschrieben hat. Unser Fokus liegt ausschliesslich auf Immobilien. Wir sind dynamisch, wachsen schnell und überzeugen durch unsere Integrität, unsere Leidenschaft und unser Verantwortungsbewusstsein.

Wir haben uns unseren guten Ruf erarbeitet, indem wir institutionellen Kunden wie Pensionskassen, Vermögensverwalter, Privatbanken, Versicherungs- und Investmentgesellschaften, Stiftungen, Privatanleger, Unternehmen und Family Offices zuverlässige und stabile Immobilienanlagen und Dienstleistungen anbieten.

Unsere voll integrierte Immobilien-Investment-Plattform umfasst eine Reihe von erprobten Strategien und Anlagelösungen, die sowohl durch standardisierte Produkte als auch durch kundenindividuelle Anlagepläne auf der Grundlage von Geografien, Risikoprofilen und Strukturen angeboten werden.

Unser Team zeichnet sich durch seine leidenschaftliche Natur und seinen unternehmerischen Geist aus, den wir in jeden Aspekt unserer Arbeit einbringen. Wir verfolgen einen unternehmerischen, kundenorientierten Ansatz und nutzen unsere starken Werte, um eine Kultur zu schaffen, in der unsere Investitionen, Vermögenswerte, Geschäfte und Mitarbeitenden profitieren und gedeihen können.

Wir sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zugelassen und reguliert.

### Firmenphilosophie

Wertsteigerung des investierten Kapitals durch langfristige Vision, unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine bewährte Strategie und eine herausragende Qualität in der Umsetzung.

### Leitbild

Als professioneller Innovator auf dem Schweizer Immobilienmarkt verstecktes Potenzial aufspüren und zusammen mit einem aktiven Hands-on Immobilien Asset Management Ansatz Wert schöpfen und die Ergebnisse optimieren.

### Werte

- Ehrlichkeit und Verantwortung
- Integrität und Leidenschaft
- Transparenz und Langfristigkeit
- Unabhängig und ambitiös

### Soziale Medien

Die sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf LinkedIn folgen. Wir veröffentlichen regelmässig interessante Fachartikel zum Thema Immobilien, spannende Nachrichten aus unserem Unternehmen und manchmal auch persönliche Geschichten. Wir veröffentlichen Artikel, die uns gefallen und uns etwas bedeuten. Manchmal sind diese umstritten, manchmal nicht - aber auf jeden Fall immer offen und ehrlich.



 **Helvetica**

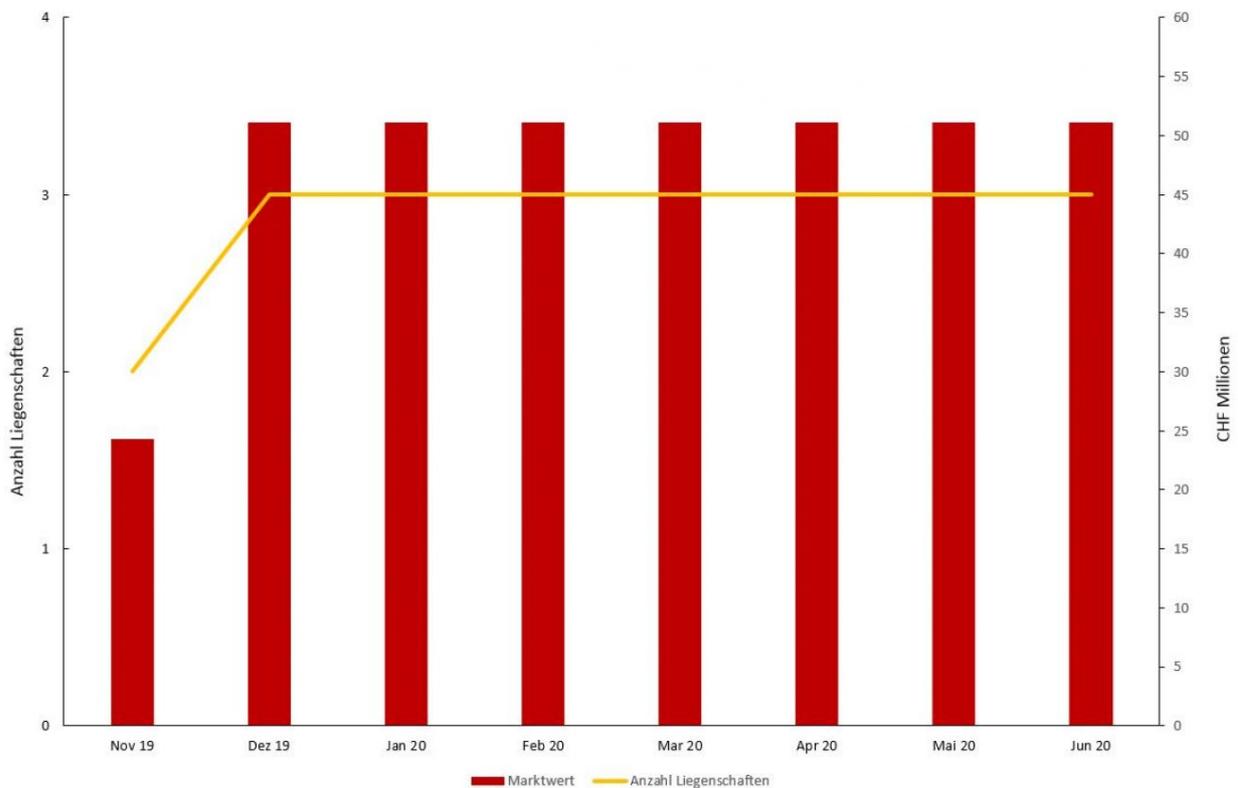


## Investment Management Bericht

In der Berichtsperiode wurden der Fondsleitung von Helvetica für alle ihre Anlageprodukte kumuliert Objekte mit einem Volumen von über 16 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund 5.2 Milliarden Schweizer Franken genauere Prüfungen und Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen für die einzelnen Anlagegefässe mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, wurden im Berichtszeitraum November 2019 bis Juni 2020 für den Helvetica Swiss Opportunity Fund drei Objekte mit einem Marktwert von über 51 Millionen Schweizer Franken in das Portfolio übernommen.

Für eine weitere Liegenschaft («NextPharma – Schaffhausen») wurde im Berichtszeitraum ein Verpflichtungsgeschäft mit einem Marktwert von 15.2 Millionen Schweizer Franken abgeschlossen. Die Übernahme dieses Objektes erfolgte am 10. August 2020.



### Zukäufe im ersten Halbjahr

In **Wädenswil im Kanton Zürich** wurde im November 2019 kurz nach der Lancierung des Fonds eine 1989 erbaute und zuletzt im Umbau befindliche Liegenschaft erworben. Der über längere Zeit gesicherte Cashflow und die nicht zu übertreffende Bonität des Hauptmieters, sowie die langfristig gute Nutzbarkeit der Mietflächen waren für unsere Ankaufsentscheidung massgeblich. Das Objekt liegt an einer mässig befahrenen Strasse und hat eine wunderschöne Lage oberhalb des Zürichsees. Die aussergewöhnliche Aussicht, die man vom Objekt geniesst, sucht ihresgleichen.

Die Lage des Kaufobjektes in Wädenswil und die Eigenschaft, in diesem Objekt Schulungsräume anzubieten, waren Argumente für den Kanton Zürich, an diesem Standort eine neue Kantonschule (Gymnasium) anzusiedeln. Langfristig entsteht in Wädenswil am See ein weiterer Kantonsschulstandort und das von der Fondsleitung angekaufte Objekt erlaubt es dem Kanton, den Schulbetrieb in Wädenswil bereits im Jahr 2020 aufzunehmen, dies obwohl sich der finale Kantonsschulstandort am See noch in der Projektentwicklungsphase befindet und deshalb noch lange nicht verfügbar ist.

Der Kanton Zürich unterzeichnete für das Objekt einen 10 Jahresvertrag mit einer Laufzeit bis 2030. Dieser hat eine break option im Jahre 2027, sodass das Objekt über eine durchschnittliche Mietvertragsbindung von 7 Jahre verfügt.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamt haft über 7 600 Quadratmetern gelegen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 4 440 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt zunächst bei etwas über 1 Million Schweizer Franken pro Jahr. Diese Miete steigert sich in der Folge dann auf rund 1.4 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Über 85 Prozent der Fläche wird kommerziell, d.h. als Kantonschule genutzt. Auf den restlichen Flächen sind vermietete Wohnungen, Neben- und Lagerräume sowie Parkplätze zu finden. Der Marktwert des Objektes, welches in einem share deal angekauft wurde, belief sich per 30. Juni 2020 auf 18.5 Millionen Schweizer Franken.

In **Rümlang im Kanton Zürich** konnte ebenfalls in einem share deal und auch im November 2019 ein attraktives, im Jahre 1999 gebautes multi-tenant Gewerbeobjekt an hervorragender, flughafennaher Lage erworben werden. Der Marktwert des Objektes beläuft sich auf rund 5.8 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaft befindet sich an einer bestens erschlossenen und

äusserst wirtschaftsintensiven Lage unweit des Flughafens Zürich an einer stark befahrenen Durchgangsstrasse mit hohen Frequenzen. Das im Baurecht erstellte Objekt weist eine vermietbare Fläche von fast 6 000 Quadratmetern auf und generiert Einnahmen von etwa 0.7 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

Grösster und bekanntester Mieter ist das Unternehmen, welches die beliebten ZAMBA-Fruchtsäfte herstellt.

In **Schaffhausen-Herblingen im Kanton Schaffhausen** wurde im Dezember 2019 eine 2016/2017 erbaute Liegenschaft erworben. Es handelt sich um einen Stockwerkeigentumsanteil von 71.5% am Gesamtobjekt, dem (Fussball-)Stadion Schaffhausen. Genauer gesagt wurden die nicht fussballnahen Teile, also die Mantelnutzung des Stadions Schaffhausen erworben.

Der über längere Zeit gesicherte Cashflow und das wirtschaftsnahe Umfeld der Liegenschaft ist beeindruckend. Das Objekt mit dem prägnanten Namen «Lipo-Park» profitiert von einer unschlagbaren Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Es verfügt über eine «eigene» Bahnstation und ist innert weniger als 1 Minute von der Autobahn aus zu erreichen.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamt haft über 13 000 Quadratmetern gelegen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 9 300 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt bei fast 1.6 Million Schweizer Franken pro Jahr. 100 Prozent der Flächen werden kommerziell genutzt. Der Marktwert des Objektes, welches in einem Asset Deal angekauft wurde, belief sich per 30. Juni 2020 auf über 26.9 Millionen Schweizer Franken.

Die Mieterschaft ist gut diversifiziert und besteht aus einem Einrichtungshaus, einem bekannten Fitnesscenter und weiteren Mietern. Das Investitionsobjekt ist zu 100 Prozent vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragsbindung liegt bei fast 7 Jahren. Das Objekt wurde 2017 fertig erstellt und beherbergt neben den durch den HSO-Fonds angekauften Flächen noch das Stadion des FC Schaffhausen, sowie fussballnahe Nutzungsflächen, wie Logen, Umkleidekabinen und ähnliches.

Ebenfalls in **Schaffhausen-Herblingen im Kanton Schaffhausen** konnte die Fondleitung im ersten Quartal 2020 in einem Forward Deal eine weitere Liegenschaft vertraglich sichern. Es handelt sich um einen Neubau, welcher zu 100 Prozent an Next-Pharma vermietet ist. Die Gesellschaft betreibt in dem Neubau einen Pharma-

Logistik Standort. Es handelt sich um ein Objekt im Alleineigentum, welches in unmittelbarer Nähe des Lipo-Parks gelegen ist.

Der über lange Zeit gesicherte Cashflow und das wirtschaftsnahe Umfeld der Liegenschaft waren ausschlaggebend für die Akquisition. Das Objekt verfügt wie der Lipo-Park über eine herausragende Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Die Autobahnauffahrt ist in weniger als 2 Minuten zu erreichen. Von dort sind es etwa 10 Minuten zur schweizerisch-deutschen Landesgrenze und die A1 Richtung Zürich / St. Gallen ist in etwa 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Somit wäre der Standort – zu einem späteren Zeitpunkt auch für andere potentielle Mieter – als Logistikobjekt mehr als geeignet.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamt fast 10 000 Quadratmetern gelegen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 5 900 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt bei rund 0.7 Million Schweizer Franken pro Jahr. 100 Prozent der Flächen werden kommerziell genutzt. Der Marktwert des Objektes, welches in einem Asset Forward Deal angekauft wurde, beläuft sich auf über 15.2 Millionen Schweizer Franken.

Das Investitionsobjekt ist voll vermietet. Die Mietvertragsbindung liegt bei 15 Jahren. Das Objekt befindet sich in Fertigstellung und wird im Sommer 2020 vom Mieter und durch den Helvetica Swiss Opportunity Fund übernommen werden. Im August 2020 findet dann auch der Nutzen-Lastenwechsel und der grösste Teil der Kaufpreiszahlung statt.

### Investieren im momentanen Marktumfeld

Der Berichtszeitraum im Januar 2020 begann grundsätzlich unspektakulär und wie üblich war der Jahresbeginn eher ruhig. Im späteren Verlauf des Januars begann das Volumen der uns angebotenen Objekte für den Helvetica Swiss Opportunity Fund anzusteigen. Der Trend, welcher auf ein ansprechendes erstes Quartal hinwies, war intakt, bis Ende Februar und zu Beginn des März 2020 die COVID-19 Situation dramatische Ausprägungen annahm. Bereits einige Tage vor dem offiziellen «Lockdown» und der Schliessung der Schweizer Grenzen wurden diverse Transaktionen und Prüfungsprozesse gestoppt und das angebotene Objektvolumen sank praktisch über Nacht auf Null.

Während dem «Lockdown» kam das Transaktionsgeschäft und auch der vorgelagerte Prüfungsprozess komplett zum Erliegen. Nachdem sich der Markt und die

Marktteilnehmer vom ersten grossen Schock erholt hatten, konnten wir auch wieder erste Kaufangebote feststellen. Die Anzahl und das Volumen dieser Objekte waren aber eher überschaubar. Wie es bei Krisen, die durch einen exogenen Schock hervorgerufen werden, oft feststellbar ist, waren potentielle Käufer und Verkäufer sich nicht über die Veränderungen der Marktpreise und die Einschätzung der mittel- und langfristigen Folgen der Krise einig. Dies führte auch beim Helvetica Swiss Opportunity Fonds dazu, dass einige Objektankäufe sistiert wurden.

Seit Juni 2020 kann wieder ein starker Anstieg von uns angebotenen Objekten in allen Asset Klassen festgestellt werden. Von einer Normalität der Märkte zu sprechen wäre aber noch verfrüht. Alle Transaktionen stehen nach wie vor unter dem Einfluss der COVID-19-Krise und nicht in allen Fällen haben sich die Vorstellungen der Käufer und Verkäufer bereits an die neuen Realitäten angepasst. Es ist von daher von einem noch vergleichsweise tiefen Transaktionsvolumen auszugehen, speziell bei kommerziellen Objekten.

Im jetzigen Marktumfeld gilt, es sich noch mehr als früher den beiden Hauptrisiken bei der Prüfung einer Anlageimmobilie zu widmen: es sind dies die zukünftige Höhe und die langfristige Sicherheit der erworbenen Cashflows und der Impact, welchen die COVID-19-Krise ggf. auf zukünftige Bewertungen haben könnte.

Die Fondsleitung steht deshalb bei jeder Objektprüfung in noch intensiverem Austausch mit den Bewertern als früher. Zudem wird bei jeder Akquisition versucht, die inskünftig fliessenden Cashflow-Ströme bestmöglich durch zusätzliche, den Mietvertrag ergänzende Vereinbarungen und Massnahmen abzusichern. Kommerzielle Objekte mit langjährigen Mietverträgen, deren Cashflows durch zusätzliche Garantiemechanismen abgesichert sind, stehen im Fokus. Zudem kommt – wie bis anhin – der Gebäude- und Flächenflexibilität und einem marktgerechten, möglichst tiefen Mietzinsniveau grösste Bedeutung zu. Treffen diese Umstände auf ein Objekt zu, ist nicht mit einem Preiszerfall, sondern eher mit einem stabilen Preisumfeld zu rechnen.

In diesem Marktumfeld kommt der Erfahrung und Disziplin der Fondsleitung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Der Transaktions- und Prüfungsprozess von Objekten ist nochmals anspruchsvoller geworden. Somit ist naturgemäss auch die Auswahlwahrscheinlichkeit einer Transaktion, also die «Deal-Sicherheit» kleiner geworden.

Die Fondsleitung des Helvetica Swiss Opportunity Fund trägt all diesen Rahmenbedingungen Rechnung und ist aufgrund ihrer Erfahrung und ihres Know-Hows äusserst

zuversichtlich, auch in der zweiten Jahreshälfte 2020 attraktive Transaktionen mit einem überdurchschnittlichen Risk-/Returnprofil abwickeln zu können.

## Asset Management Bericht

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 30. Juni 2020 im Helvetica Swiss Opportunity Fund ein Portfolio von 3 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 17 400 Quadratmetern und einem Soll-Mietzinsvolumen von 3.6 Millionen Schweizer Franken (annualisiert). Zum Stichtag dieses Berichtes beträgt der Marktwert des durch das Asset Management gesamthaft für den HSO Fund betreuten Portfolios rund 51 Millionen Schweizer Franken. Dieser Wert wurde letztmals per 30.6.2020 durch das unabhängige, akkreditierte Schätzungsunternehmen Wüest Partner AG, ermittelt.

### Bericht aus dem Asset Management der Fondsleitung

Die Leistungen des Asset Managements tragen in besonderer Weise zum Ergebnis und der Performance des HSO Fund bei. Die Strategie des Helvetica Swiss Opportunity Fund fokussiert auf Immobilien mit einem besonderen Risk-/Return-Verhältnis. Alle HSO-Liegenschaften weisen das gemeinsame Merkmal auf, dass es sich um Spezialliegenschaften oder Liegenschaften mit spezieller Nutzung handelt. Diese Objekte werfen bei konsequenter Anwendung eines «Hands-on approach» eine überdurchschnittliche Rendite für den Investor ab.

Damit diese Liegenschaften aber nachhaltig und über ihren gesamten Lebenszyklus diese erhöhten Renditeziele erreichen, müssen sie besonders intensiv, professionell und eng bewirtschaftet werden. Aus diesem Grund verantwortet ein Asset Manager der Fondsleitung ein deutlich kleineres Objektvolumen und eine bedeutend kleinere Anzahl von Investitionsobjekten als dies bei

anderen Fondsleitungen gewöhnlicherweise der Fall ist. Dies gewährleistet eine überdurchschnittlich persönliche, intensive und vor allem unternehmerische Betreuung der Anlageobjekte.

In der Asset Management Abteilung der Fondsleitung waren zum Berichtsstichtag gesamthaft 5 Personen beschäftigt. Die Abteilung wird neu von Lucas Schlageter geleitet, welcher Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung ist. Lucas Schlageter war vormals für die Fondsleitung der Swissscanto (Zürcher Kantonalbank) tätig. Die Abteilung Asset Management ist zudem neu direkt dem Chief Investment Officer Frederic Königsegg unterstellt, so dass Akquisitionen, Business Pläne und späteres Objektmanagement eng abgestimmt und ganzheitlich verantwortet werden. In der Berichtsperiode trugen die nachfolgend genannte Asset Management Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Helvetica Swiss Opportunity Fund bei:

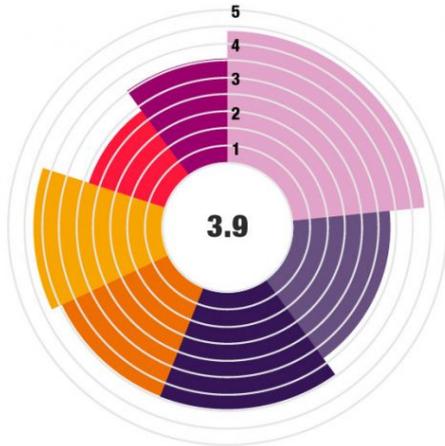
#### Wädenswil ZH

Der Umbau der Liegenschaft in ein Objekt mit spezieller Nutzung schritt planmässig voran. Im dritten Quartal 2020 wird hier der Kanton Zürich mit einem Gymnasium einziehen. Gesamthaft werden rund 3.8 Millionen Schweizer Franken in die Liegenschaft investiert um die Bedürfnisse des bonitätsstarken Mieters zu erfüllen. Die durchschnittliche Mietdauer im Objekt Wädenswil beträgt neu über 7 Jahre. Das Objekt erwirtschaftet ab 2021 Erträge von 1.43 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

#### Schaffhausen SH («NextPharma Logistic»)

Der Verkäufer und Ersteller der Logistikimmobilie konnte das Objekt schneller als geplant fertigstellen. Die Vorprüfungen und Vorabnahme sind ohne grössere Probleme erfolgt. Das Objekt wird früher als geplant im August 2020 an den Mieter und kurz nach der ersten Mietzinszahlung dann auch an den Helvetica Swiss Opportunity Funds als neuen Eigentümer übergeben. Der Mieter bezahlt einen Mietzins von 730 000 Schweizer Franken pro Jahr, dies ergibt einen Mietzins von 124 Schweizer Franken pro Quadratmeter. Der Mietvertrag ohne vorzeitige Kündigungsmöglichkeit läuft über 15 Jahre.

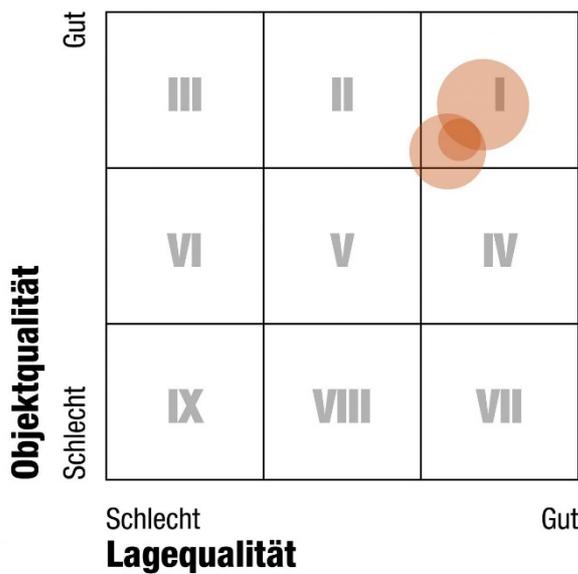
### Qualitätsprofil Bewertung



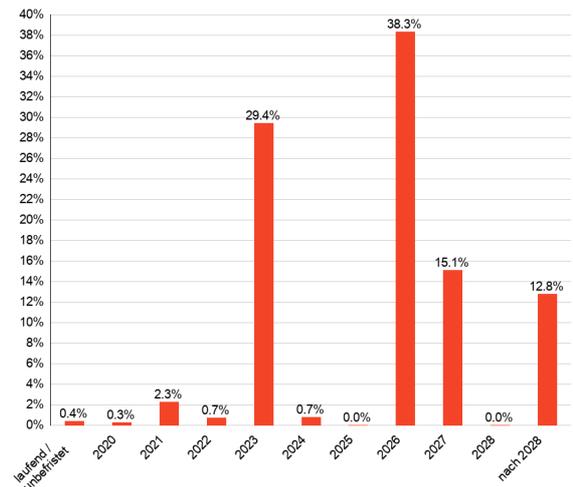
	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.9</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.1</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	3.3	28
<b>Objekt</b>	<b>4.0</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.9	40
Standard	3.9	30
Zustand	4.2	30
<b>Investment</b>	<b>3.2</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	2.8	50
Verkäuflichkeit	3.5	50
Ertragsrisiko		0

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

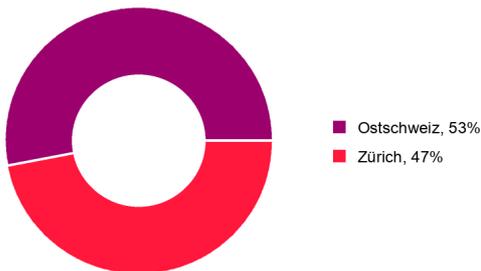
### Objektqualität / Lagequalität



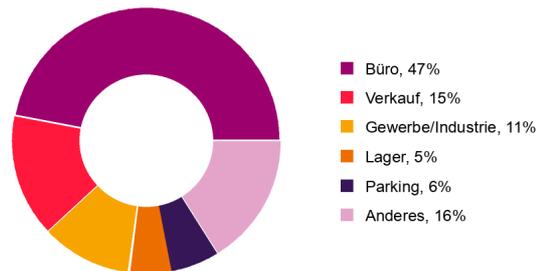
### Mietvertragsdauer



### Geografische Aufteilung (Marktwerte)



### Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

### Auswirkungen von COVID-19 auf das HSO Fund Portfolio

Die im Zuge der COVID-19-Pandemie verhängten behördlichen Massnahmen führten ab Februar 2020 weltweit und so auch in der Schweiz zu erheblichen wirtschaftlichen Verwerfungen. In noch nie dagewesener Art und Weise griff auch die Politik mittels Notrechts weitgehend in das tägliche Leben der Schweiz ein und machte auch vor Eingriffen in die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter nicht halt. Vor allem während der „Lockdown-Phase“ war die Situation unübersichtlich und täglichen Veränderungen unterworfen und insbesondere Verkaufs- und Gastronomieflächen, sowie die Hotellerie und Tourismusindustrie davon stark betroffen.

Zum Ende des Berichtszeitraums befindet sich die Schweiz in einem fortgeschrittenen Stadium der stufenweise erfolgten Lockerungen und somit langsam auf dem Wege zur Normalisierung. Es ist damit zu rechnen, dass der Zustand der Normalität, so wie sie uns zu Beginn des Jahres 2020 vertraut war, noch lange nicht erreicht sein wird. Auch muss damit gerechnet werden, dass eine „zweite Welle“ von Infektionen das Land vor neue Herausforderungen stellen könnte.

In der aktiven Phase des „Lockdown“ waren die Auswirkungen vor allem in Form grosser Unsicherheit bei allen Akteuren spürbar. Die Fondsleitung entschied sich dafür, vorerst keine Mieten vorschnell abzuschreiben, sondern bot den Mietern, die sich gemeldet hatten, an, die Miete vorerst für die Zeit des „Lockdown“ zu stunden. Voraussetzung hierfür war, dass die Mieter die vom Bund beschlossenen Unterstützungsmassnahmen wie Kurzarbeit und Überbrückungskredite in Anspruch genommen hatten.

Im Weiteren konzentrierte sich die Fondsleitung in dieser Phase darauf, Sofortmassnahmen zu ergreifen und sicherzustellen, dass ein Überblick über das Ausmass des zu erwartenden Schadens gewonnen werden konnte.

Von den Mietern des HSO Fund, welcher glücklicherweise praktisch kein Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, waren nach unserer Einschätzung 26% der Mietzinsenträge direkt vom „Lockdown“ betroffen. Von den direkt betroffenen Mietzinsenträgen kommen rund 88% von grossen und bonitätsstarken Mietern, welche die Auswirkungen der Pandemie werden abfedern können. Lediglich 12% der betroffenen Mietzinsenträge kommen von kleineren, schwieriger einzuschätzenden Mietern.

Die grössten 5 Mieter des Helvetica Swiss Opportunity Fund sind:

1. Kanton Zürich
2. Lipo Einrichtungsmärkte AG
3. Zamba Fruchtsäfte AG
4. Clever Sports AG
5. Methabau Immobilien AG

Mit den grössten 5 Mieter des HSO Fund erwirtschaften wir rund 85% Prozent des gesamten Mietertrags. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit dieser Mieter liegt bei 6.3 Jahren.

Die Strategie der Fondsleitung bezüglich des weiteren Vorgehens in Sachen „Mietzinserslass COVID-19“ ist massgeblich durch die in der Vernehmlassung befindliche Gesetzgebung in dieser Angelegenheit beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzentwurf in der zurzeit diskutierten Form umgesetzt werden wird, wenn auch erst im Jahr 2021 oder – falls ein Referendum ergriffen würde – ggf. noch später. Die Fondsleitung ist aber bestrebt allen Stakeholdern, also Mietern, Investoren und allen anderen Betroffenen deutlich schneller zu klaren Verhältnissen und somit auch zu grösstmöglicher Sicherheit zu verhelfen.

In diesem Kontext wird das Asset Management in den kommenden Wochen auf die betroffenen Mieter zugehen und diesen – auf den Einzelfall und die individuell verschiedenen Verhältnisse zugeschnitten – konkrete Angebote zu unterbreiten. Hierbei lassen wir uns von der zu erwartenden Gesetzgebung leiten. Für die Mieter, welche vom gesetzlich verordneten Mietzinserslass nicht betroffen sind, werden wir Einzelfallvorschläge machen und sollten Mietzinserslasse unausweichlich sein, versuchen, mit diesen Mietern verlängerte Vertragslaufzeiten zu vereinbaren. Wir folgen dem Grundsatz, dass wir als treuhänderisch tätige Fondsleitung versuchen, im Sinne unserer Investoren unternehmerisch sinnvolle Vereinbarungen mit unseren Mietern zu treffen. Diese Vereinbarungen sollen sicherstellen, dass auch in Zukunft attraktive Ausschüttungen erzielt werden können. Per Stichtag wurden noch keine Mietzinserslasse gewährt. Bis zum 31. Juli 2020 wurden Mietzahlungen in der Höhe von 0.3 Millionen Schweizer Franken gestundet.

Würde man allen von COVID-19 betroffenen Mietern des HSO Fund – unabhängig von Ihrer Mietzinshöhe und somit unabhängig von einem Rechtsanspruch – einen Vorschlag machen, der den neuen und zu erwartenden gesetzlichen Rahmenbedingungen entspricht, so würde

auf Gesamtfondsebene ein einmaliger Rückstellungsbedarf von rund 0.12 Millionen Schweizer Franken für das Jahresergebnis 2020 entstehen.

Bei der Schätzung in der Höhe von 0.12 Millionen Schweizer Franken wären aber auch die Mietverhältnisse miteingeschlossen, die nach den zu erwartenden, neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen gar keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion haben (z.B. Mieten über 20'000 Schweizer Franken pro Monat). Würde man die Schätzung um diese Mietverhältnisse bereinigen, so resultiert ein noch tieferer Rückstellungsbedarf in der Höhe noch rund 10 000 Schweizer Franken, welcher im Halbjahresabschluss berücksichtigt wurde.

Bei einem Gesamtmietzinsenertrag von rund 3.6 Millionen Schweizer Franken pro Jahr handelt es sich also um einen Rückstellungsbedarf von maximal 0.3 Prozent, falls die in der Vernehmlassung befindliche Gesetzgebung wirklich zur Umsetzung gelangt.

Die langfristigen Effekte der COVID-19-Pandemie sind noch nicht vollständig und eher schwer abschätzbar. Dem HSO Fund kommt hier zugute, dass er grundsätzlich und strategisch in Gebäude mit eher tiefen Mietzinsen pro Quadratmeter investiert und dass die stark betroffenen Nutzungen nur 26% des Mietzinsenertrags ausmachen.

Bei den vor allem betroffenen non food Retailflächen kommt der Mietertrag bei 91 Prozent aller betroffenen Flächen von eher bonitätsstarken, grösseren Mietern mit Konzerncharakter und längeren Mietvertragslaufzeiten. Diese können sich nicht auf die geplanten gesetzlichen Lösungen berufen.

In Bezug auf die für das Geschäftsjahr 2020 zu erwartende Ausschüttung geht die Fondsleitung aufgrund des soliden Halbjahresergebnisses, des Ausbaus des Portfolios durch die Logistik-Spezialimmobilie und unter der Annahme, dass im vierten Quartal 2020 weitere, attraktive Objekte angekauft werden können, von einer Ausschüttung in der Grössenordnung zwischen 4.50 bis 4.75 Schweizer Franken pro Fondsanteil aus. Die Krise trifft den Fonds zu einem Zeitpunkt, in welchem weder Diversifikation (der Fund hat erst 3 Objekte) noch Fonds-

volumen gross genug sind, um die negativen COVID-19-Effekte vollständig abzufedern.

Aufgrund der Pipeline, welche zurzeit sehr interessante und ausschüttungsstarke Objekte umfasst, rechnet die Fondsleitung aber damit, dass die Ausschüttungsziele 2021 erreicht werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass eine HSO-Kapitalerhöhung im Verlauf des Oktobers 2020 erfolgreich durchgeführt und die sich in Prüfung befindlichen Objekte erfolgreich angekauft werden können.

Zunächst war man davon ausgegangen, dass die COVID-19-Krise auch einen direkten und starken Einfluss auf die Bewertungen der kommerziellen Immobilien-Funds haben dürfte. Nachdem nun die aktualisierte Bewertung für den HSO Fund vorliegt, kann auch hier Entwarnung gegeben werden. Die Bewertungen sind gesamthaft gesehen stabil und wurden von den Schätzungsexperten lediglich mit einer aktuell erhöhten Bewertungsunsicherheit infolge von COVID-19 kommentiert.

Bei einzelnen Gebäuden konnten aufgrund der hohen Cashflow Sicherheit sogar Aufwertungen verzeichnet werden. Auch hier kommt dem HSO Fund zu Gute, dass er nur wenige Gebäude hält, die stark von COVID-19 betroffen sind und dass diese über eine günstige Mietzinsstruktur verfügen.

Fazit: Beim HSO Fund waren nach Einschätzung der Fondsleitung rund 26 Prozent der Mietzinsenerträge durch den Lockdown betroffen. Dennoch beträgt der geschätzte Mietzinsausfall bei Anwendung der zukünftigen gesetzlichen Regelungen (ohne die Mietverhältnisse, die aufgrund der Mietzinsgrösse keinen Anspruch auf Mietzinsreduktionen haben) lediglich rund 10'000 Schweizer Franken, was im Halbjahresabschluss 2020 als entsprechende Rückstellung berücksichtigt wurde. Welche Auswirkungen die COVID-19-Krise langfristig auf die Mieterstruktur des HSO Fund haben wird und welche Mietzinsausfälle erst mittel- oder langfristig zu Tage treten, werden kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Hier kommt es auch darauf an, ob und wie stark eine zweite Welle bewältigt werden muss. Die Bewertungen des Gesamtfonds sind trotz COVID-19-Krise stabil geblieben.

## Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020

Der HSO Fund wurde am 29. November 2019 lanciert, weshalb das erste Halbjahr ein überlanges ist und vom 29. November 2019 bis zum 30. Juni 2020 dauert. In dieser Zeit wuchs das Gesamtfondsvermögen auf 67 Millionen Schweizer Franken an.

Im November 2019 konnte die Erstemission des HSO Fund erfolgreich abgeschlossen werden. Aus der Erstemission flossen dem HSO Fund Mittel in der Höhe von 50 Millionen Schweizer Franken zu.

Während der Berichtsperiode konnten 3 Liegenschaften erworben werden.

Per 30. Juni 2020 verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 103.85 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite für das überlange erste Halbjahr von 3.85 Prozent und einer Eigenkapitalrendite in derselben Höhe entspricht.

Das  $TER_{REF\ GAV}$  beläuft sich auf 1.52% und das  $TER_{REF\ NAV}$  auf 1.96%.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe vom ersten Halbjahr und beträgt 67 Millionen Schweizer Franken. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 51 Millionen Schweizer Franken, die Flüssigen Mittel 13 Millionen Schweizer Franken und die kurzfristigen Forderungen rund 3 Millionen Schweizer Franken.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 13 Millionen Schweizer Franken und Liquidationssteuern von rund 2 Millionen Schweizer Franken resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 52 Millionen Schweizer Franken.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 22.7 Prozent und damit unter dem Grenzwert von 50%.

### Erfolgsrechnung

Die zugekauften Liegenschaften erwirtschafteten in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen von 1.6 Millionen Schweizer Franken. Die Aufwände beliefen sich auf rund 1 Million Schweizer Franken.

Durch die Zukäufe und leichten Aufwertungen seit dem Kaufdatum konnten nicht realisierte Gewinne von CHF 1.8 Millionen Schweizer Franken verbucht werden.

# Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2020
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		13 172 875
Kurzfristige Forderungen		2 719 773
<b>Liegenschaften</b>		
Bauland und angefangene Bauten		0
Wohnliegenschaften		0
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum		0
Gemischte Liegenschaften		0
Geschäftsliegenschaften	1	51 140 000
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>51 140 000</b>
Sonstige Vermögenswerte		0
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>67 032 648</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-225 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-1 484 767
Langfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-11 375 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-120 214
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-13 204 980</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		53 827 668
Geschätzte Liquidationssteuern		-1 901 701
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>51 925 967</b>
<b>Weitere Angaben</b>		
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		0
Ausschüttung	13	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		50 000 000
Gesamterfolg		1 925 967
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>51 925 967</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		0
Ausgegebene Anteile		500 000
Zurückgenommene Anteile		0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>500 000</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>103.85</b>
<b>Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	15	703 878
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0
Gesamtversicherungswert des Vermögens		47 155 000

# Erfolgsrechnung

in CHF

Ertrag	Anhang	29.11.2019-30.06.2020
Zinsertrag		0
Mietzinseinnahmen		1 551 333
Aktivierte Bauzinsen		0
Sonstige Erträge		199 109
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		0
<b>Total Ertrag</b>		<b>1 750 442</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen		-58 434
Andere Passivzinsen		-164 271
Unterhalt und Reparaturen		-77 829
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>		
Liegenschaftenaufwand		-65 894
Verwaltungsaufwand		-8 239
Steuern		-42 447
Schätzungs- und Prüfaufwand		-60 990
Beratungsaufwand		-162 418
Transaktionskosten		-296
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen		
<b>Reglementarische Vergütungen</b>		
Verwaltungskommission	12	-307 492
Depotbankgebühr	12	-16 800
Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	12	-40 350
<b>Andere Aufwände</b>		
Bankspesen		-493
Sonstiger Aufwand		-12 315
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0
<b>Total Aufwand</b>		<b>-1 018 270</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoerfolg</b>	<b>15</b>	<b>732 172</b>
Realisierte Gewinne / Verluste		0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>15</b>	<b>732 172</b>
Nicht realisierte Gewinne / Verluste		1 806 809
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		0
Liquidationssteuern	15	-613 014
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>		<b>1 925 967</b>

# Anhang

## 1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften

Adresse	Nutzung	Marktwert	Gestehungs-kosten	Mietzinsein-nahmen	Vermie-tungsstand
Wädenswil, Steinacherstrasse 101	Kommerziell	18 480 000	16 756 603	338 259	95.6%
Rümlang, Hofwisenstrasse 48	Kommerziell	5 770 000	5 639 340	359 834	100.0%
Schaffhausen, Industriestrasse 2b	Kommerziell	26 890 000	24 491 401	740 877	100.0%
<b>Total</b>		<b>51 140 000</b>	<b>46 887 344</b>	<b>1 438 971</b>	

## 2. Liegenschaftstransaktionen

### Ankäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung
Wädenswil, Steinacherstrasse 101	Kauf	Zürich	Kommerziell	30.11.2019
Rümlang, Hofwisenstrasse 48	Kauf	Zürich	Kommerziell	30.11.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2b	Kauf	Schaffhausen	Kommerziell	12.12.2019

### Verkäufe

Keine

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

Im Dezember 2019 wurde eine zweite Liegenschaft in Schaffhausen ("Nextpharma") vertraglich angebunden und durch eine Anzahlung gesichert. Der HSO Fund ist verpflichtet die Liegenschaft nach Fertigstellung und Bezugsbereitschaft zu übernehmen und den restlichen Kaufpreis zu bezahlen. Die Übernahme der Liegenschaft mit einem Marktwert von 15.2 Millionen Schweizer Franken ist am 10. August 2020 erfolgt. Für den Umbau der Kantonsschule in Wädenswil bestehen noch Bauaufträge und ausstehende Investitionen von rund 1.3 Millionen Schweizer Franken.

## 4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 30. Juni 2020 hält der Fonds hundert Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich. Alle Liegenschaften des HSO Fund werden nun durch die Helvetica Swiss Opportunity AG gehalten.

## 5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Keine

## 6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Kanton Zürich	38.2
Zamba Fruchtsäfte AG	12.7
Clever Sports AG	12.2
<b>Total</b>	<b>63.1</b>

## 7. Angaben zu Derivaten

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

## 8. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit 1-5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Libor-Hypothek	0.55%	11 600 000	25.02.2019	31.12.2021
<b>Total</b>		<b>11 600 000</b>		

**9. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit über 5 Jahre**

Keine

**10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	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
Zuschlag zum NAV	2.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile

**12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds**

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	3.00%	1.50%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	-	Brutto Mietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.80%	Brutto Mietzinseinnahmen

**13. Ausschüttung**

Keine

**14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Keine

**15. Gesammelte Fussnoten**

- Das TER<sub>REF</sub> GAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. Juni 2020 liegt diese bei 1.52 Prozent.
- Das TER<sub>REF</sub> NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. Juni 2020 liegt diese bei 1.96 Prozent.
- Die steuerlich motivierten Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen der unterliegenden statutarischen Gesellschaften (Helvetica Swiss Opportunity AG) werden zusätzlich auf Stufe Fonds ausgewiesen.

## Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes

### Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken 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 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 Gesamtbruttobondsvermögens, 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, 24. August 2020

Helvetica Swiss Opportunity  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2020

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118584.2000

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Swiss Opportunity gehaltenen drei Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2020 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 der Helvetica Swiss Opportunity hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

## Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften der Helvetica Swiss Opportunity mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

1 / 3

#### Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2015 und 2019 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 30. Juni 2020 wurden die Werte der insgesamt drei Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 51'140'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.50% und 4.10% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.02% und 4.62%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.83% respektive nominal 4.35%.

#### Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Alle drei Anlageliegenschaften wurden in der Periode vom 29. November 2019 bis 30. Juni 2020 erworben.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 24. August 2020

Wüest Partner



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 2020.
- 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. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- 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 Fondsleitung  
Helvetica Property Investors AG, Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresabschlusses (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 4, 25 bis 30 und 38) des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund für die den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 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

A blue ink signature of Raffael Simone on a white background with a faint grid pattern. A small red circular icon with a white plus sign is located to the right of the signature.

Raffael Simone

A blue ink signature of Michael Zobrist on a white background with a faint grid pattern. A small red circular icon with a white plus sign is located to the right of the signature.

Michael Zobrist

Zürich, 18. August 2020

---

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 Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management
<b>Erweiterte Geschäftsleitung der Fondsleitung</b>	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management
<b>Verwaltungsrat der Fondsleitung</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied Thomas Huber (bis 29.05.2020)
<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 folgenden Schätzungsexperten beauftragt:  Marco Feusi, Schätzungsexperte (bis 31.12.2019), Wüest Partner AG, Zürich Ivan Anton, Schätzungsexperte (ab 01.01.2020), Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Fondsleitung selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert.  Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 30. Juni 2020 bestehen Verträge mit:  H&B Real Estate AG Bührer&Partner Immobilien AG

## Verwaltungsrat der Fondsleitung



**Hans Ueli Keller**  
Präsident

Position	Präsident
Geboren	1952
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja (Vorsitzender)

### Ausbildung

Dokortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Programm der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Langjährige Karriere als Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse und Gründungs-Präsident der Swisscard. Verwaltungsrat von Engel & Völkers Commercial Schweiz sowie Verwaltungsrat von Ebix. Inc. Er war auch Verwaltungsrat-Delegierter der Goldbach Media und hat weitere Erfahrung als ehemaliger Verwaltungsratspräsident der Swisscontent.

#### Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	
KMU Erfahrung	■



**Peter E. Bodmer**  
Vize-Präsident

Position	Vize-Präsident
Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

### Ausbildung

Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ehemaliges Konzernleitungsmitglied der Implenia Gruppe, GKN Sinter Metals Gruppe sowie der Maag Holding. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv wie Peach Property Group, Arbonia Forster, Klinik Schloss Mammern sowie Mitglied des Stiftungsrates Wilhelm Schulthess. Stiftungsratspräsident Profond.

#### Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	■
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	■
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	
KMU Erfahrung	■



**Herbert Kahlich**  
Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1944
Nationalität	Österreich
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Nein

#### Ausbildung

Werbefachschule mit Diplom in Zürich, laufende geschäftliche Weiterbildung und Besuch von Bank-, Finanz- und Managementlehrgängen.

#### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hat mehr als zwanzig Jahre internationale Erfahrung im Asset Management. Er begann seine Karriere bei der Credit Suisse und war für mehr als 10 Jahre Geschäftsleitungsmitglied im weltweiten Fondsgeschäft innerhalb der Credit Suisse Group und dabei für die Immobilienfonds der Gruppe verantwortlich.

#### Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■



**Hans R. Holdener**  
Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1966
Nationalität	Schweiz und Norwegen
Verwaltungsrat seit	2006
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

#### Ausbildung

Masterprogramm in Customer Relationship Management und einen Bachelor in Marketing von der norwegischen Handelshochschule BI in Oslo.

#### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Mitgründer und CEO von Helvetica Property Group. Geschäftsleiter und Gründungsmitglied der Wohnspar sowie Geschäftsleiter der Immospar. Langjährige Erfahrung sowohl als Anlageberater für vermögende Personen als auch als privater Investor im Schweizer Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

#### Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■

## Sonstige Informationen an die Anleger

### Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag vom 8. Oktober 2019 wurde geändert und von der FINMA am 27. März 2020 genehmigt. Er trat per 1. April 2020 in Kraft.

Nebst rein formellen bzw. redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im Wesentlichen folgende Punkte gemäss der Publikation vom 9. März 2020:

- §1 Bezeichnung, Firma und Sitz der Fondsleitung und Depotbank  
Der Name des Immobilienfonds wurde mit dem Zusatz «Fund» ergänzt. §1 Ziff. 1 lautet demnach wie folgt:  
«Unter der Bezeichnung Helvetica Swiss Opportunity Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3terKAG.»
- Die Adressen der Fondsleitung und Depotbank wurden in §1 Ziff.2 und 3 gestrichen. §1 Ziff.2 und 3 lauten demnach neu wie folgt:  
«2. Fondsleitung ist die Helvetica Property Investors AG in Zürich.  
Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin in Basel.»

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine 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 genannten Transaktionen Rümlang und Wädenswil mit nahestehenden Personen stattgefunden haben. Die FINMA hat diese Transaktionen im August 2018 bewilligt.

Nebst den genannten Transaktionen bestätigt die Fondsleitung, dass keine weiteren Übertragungen von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden haben und dass die übrigen Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 / Rz.52 der Richtlinie für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

### Wechsel Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode kam es zu keinem Wechsel der Depotbank oder der Fondsleitung.

### Austritt aus dem Verwaltungsrat

Thomas Huber trat aus persönlichen Gründen per 29. Mai 2020 als Verwaltungsrat der Fondsleitung zurück.

### Sonstiges

Die Helvetica Property Investors AG hat ihren Sitz per 1. April an die Brandschenkestrasse 47 in 8002 Zürich verlegt. Die Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienfonds werden im Asset Management Bericht beschrieben. Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

# Definitionen

## Brutto-Ist-Rendite

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

## Diskontierungssatz

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

## Mietausfallrate

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

## Fremdfinanzierungsquote

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

## Fremdkapitalquote

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

## Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

## Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substantielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrnde Investitionen enthalten sein.

## Ist-Mietertrag

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

## Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn kein Mietvertrag existiert.

## Liegenschaftsqualität

Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

## Marktmiete / Potenzial

Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder des Potenzials bei Erträgen wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge abgebildet.

## Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

## Mietfläche

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

## Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträge.

## Nettorendite

Die Nettorendite ist das Verhältnis des jährlichen Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

## Soll-Mietertrag

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

## Total Nettoertrag

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

## Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

## Vermietungsquote

Prozentualer Anteil des Ist-Ertrages am Soll-Mietertrag.

## WAULT

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

## Total Expense Ration Real Estate (TER<sub>REF</sub>)

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und in % des durchschnittlichen Marktwerts. Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

# Impressum

## **Herausgeber**

Helvetica Property Investors AG  
Peter R. Vogel  
CFO, Head Corporate Services  
+41 43 544 7080  
prv@helvetica.com

## **Autoren**

Peter R. Vogel  
+41 43 544 7080  
prv@helvetica.com

Ramon Scussel  
+41 43 544 7080  
rs@helvetica.com

## **Mitwirkung**

Frederic Königsegg  
Lucas Schlageter

## **Redaktion**

Helvetica Property Investors AG

## **Konzept und Design**

HEUSSERBISCHOFF AG, Zürich

## **Layout und Realisation**

LST AG, Luzern

## **Übersetzung**

Apostroph Group AG, Luzern

## **Druckerei**

Edubook AG, Merenschwand

## **Auflage**

30 Exemplare

**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.

