

Jahresbericht 2020

# Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts

## Schlüsselzahlen

**8.3**

**Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)**

Hoher WAULT durch langjährige Mietverträge

**112**

**Gesamtvermögen (Millionen CHF)**

Seit der Erstemission um 123% gesteigert

**5.5**

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

Reflektiert interessantes Spezialimmobilien-Portfolio

**6.1**

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

Auf Marktniveau

**110**

**Bestandesportfolio (Millionen CHF)**

Die Marktwerte blieben über die Berichtsperiode stabil

**11.8**

**Anlagerendite (%)**

Seit der Lancierung des Fonds Ende November 2019 erwirtschaftet

**21.29**

**Fremdfinanzierungsquote (%)**

Deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 50%

**178**

**Miete pro Quadratmeter (CHF)**

Auf Marktniveau

**99.0**

**Vermietungsstand (%)**

Der hohe Vermietungsstand ist durch langfristige Mietverträge gesichert

**111.82**

**Inventarwert pro Anteil (CHF)**

Nahm seit der Emission am 29.11.2019 um 11.8% zu

**6.00**

**Ausschüttung pro Anteil (CHF)**

Die erste Ausschüttung des Fonds

# Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen .....	2
Kennzahlen .....	4
Das Jahr in Kürze .....	6
Investment Management Highlights .....	8
Erweiterte Geschäftsleitung .....	12
Portrait der Fondsleitung .....	15
Investment Management Bericht .....	18
Asset Management Bericht.....	21
Nachhaltigkeitsbericht.....	23
Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 .....	24
Vermögensrechnung .....	25
Erfolgsrechnung.....	26
Anhang .....	27
Organisation .....	31
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerte.....	32
Sonstige Informationen an die Anleger.....	33
Bericht des Schätzungsexperten .....	34
Bericht der Prüfgesellschaft.....	37
Verwaltungsrat.....	39
Definitionen.....	42
Impressum .....	43

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

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31.12.2020

# Kennzahlen

<b>Eckdaten</b>		<b>Anhang</b>	<b>per 31.12.2020</b>
Valorenummer			43472505
Erstliberierung			29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		750 000
Anteile im Umlauf	Anzahl		750 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0
Inventarwert pro Anteil	CHF		111.82
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.64
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	110 262 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		111 559 116
Fremdfinanzierungsquote*	%		21.29
Fremdkapitalquote*	%		24.82
Restlaufzeit Fremdfinanzierung*	Jahre		0.54
Verzinsung Fremdfinanzierung*	%	8	0.50
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		83 863 093
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Mietzinseinnahmen	CHF		5 694 800
Nettoertrag	CHF		5 133 391
Mietausfallrate*	%	17	7.43
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)*	Jahre		8.30
Unterhalt und Reparaturen	CHF		321 981
Betriebsgewinnmarge*	%		74.22
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung	CHF	13	4 500 000
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	6.00
Ausschüttungsrendite*	%	13	5.37
Ausschüttungsquote*	%	13	87.66
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%		10.93
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%		9.64
Anlagerendite*	%		11.82
Agio/Disagio*	%		-4.31
Performance*	%		7.00
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV*	%		1.28
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV	%		1.67

\*Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 inkl. Annualisierung berechnet.

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.



## Das Jahr in Kürze

Spezialliegenschaften, die ein gutes Risk-/Return-Verhältnis aufweisen, sind der Fokus des Helvetica Swiss Opportunity Fund. Die Fondsleitung konnte im ersten Jahr des Fonds – trotz COVID-19-Pandemie und der dadurch verursachten Wirtschaftsschwäche – ein hervorragendes Portfolio mit einem Marktwert von rund 110 Millionen Schweizer Franken aufbauen.

### Erstes Quartal

Der HSO Fund, dessen Erstliberierung am 29. November 2019 stattfand, erwarb Ende 2019 die ersten drei Liegenschaften. Im Verlauf des Berichtsjahres wurden die Mietflächen des ehemals als Büroliegenschaft genutzten Objekts in Wädenswil ZH für eine Schulnutzung umgebaut. Dieses Projekt konnte zeitgerecht im August abgeschlossen werden und die Kantonsschule Zimmerberg bezog die neuen Räumlichkeiten pünktlich auf den Start des Schuljahres 2020/2021. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete lag im Berichtsjahr bei etwas über einer Million Schweizer Franken (Mietertrag ab Mitte März 2020). Diese Miete erhöht sich jedoch bereits im Jahr 2021 auf rund 1.4 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

Die zweite Liegenschaft, die der HSO Fund im November 2019 erwarb, liegt in Rümlang ZH. Der Marktwert des Objektes beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf 5.8 Millionen Schweizer Franken. In Schaffhausen-Herblingen SH konnte der HSO Fund im Dezember 2019 die dritte Liegenschaft erwerben. Es handelt sich um die Mantelnutzung des Fussballstadions Schaffhausen im Stockwerkeigentum, welche 71.5 Prozent des Gesamtobjekts ausmacht. Das wirtschaftsnahe Umfeld der Liegenschaft ist beeindruckend. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt bei fast 1.6 Millionen Schweizer Franken.

Der Trend, der auf ein ansprechendes erstes Quartal hindeutete, war intakt, bis Anfang März 2020 die COVID-19-Pandemie dramatische Ausprägungen annahm.

### Zweites Quartal

Während des «Lockdowns» kamen das Transaktionsgeschäft und auch die vorgelagerten Prüfungsprozesse komplett zum Erliegen. Nachdem sich der Markt vom ersten grossen Schock erholt hatte, erfolgten gegen Ende Mai wieder erste Kaufangebote der Marktteilnehmenden.

Im Juni stieg das Volumen der angebotenen Objekte an und in den weiteren Monaten entwickelte sich der Transaktionsmarkt wieder in Richtung Normalität.

### Drittes Quartal

In Schaffhausen-Herblingen SH kaufte die Fondsleitung im dritten Quartal eine Logistik-Spezial-Immobilie. Das im Jahr 2020 neu erstellte Objekt hat per 31. Dezember 2020 einen Marktwert von 15.2 Millionen Schweizer Franken. Es ist mit einem 15-jährigen Mietvertrag langfristig und zu 100 Prozent an ein Pharma-Logistik-Unternehmen vermietet. Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund 0.7 Millionen Schweizer Franken.

### Viertes Quartal

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund schloss im Oktober die erste Kapitalerhöhung mit einem Emissionserlös von 27 Millionen Schweizer Franken ab. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile belief sich nach der Kapitalerhöhung auf 750'000 Anteile.

Der HSO Fund übernahm im Dezember 2020 eine attraktive Zentrumsliegenschaft in Sion mit einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von 41.9 Millionen Schweizer Franken. Das Objekt ist zu 100 Prozent an ein renommiertes Schweizer Traditionsunternehmen vermietet. Für die Liegenschaft mit über 10'600 Quadratmeter Mietfläche wurde ein zehnjähriger Mietvertrag unterzeichnet. Das Unternehmen nutzt das vollvermietete Gebäude seit vielen Jahren als Standort für den Verkauf von Lebensmitteln, als Warenhaus und für ein Restaurant.

## **Portfolio mit Marktwert von 110 Millionen Schweizer Franken und attraktiver Ausschüttung.**

Innerhalb des ersten Jahres konnte ein vielfältiges und attraktives Spezial-Immobilienportfolio mit einem Marktwert von 110 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020 und einem Soll Mietertrag von 6.1 Millionen Schweizer Franken akquiriert werden. Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2020 des Fonds beläuft sich auf 6.00 Schweizer Franken pro Anteil. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.7 Prozent, dies bei einer Ausschüttungsrendite auf dem NAV per 31. Dezember 2020 von 5.4 Prozent. Der Ausschüttungsbetrag wird voraussichtlich am 29. April 2021 ausbezahlt.

Gegen Jahresende stiegen die Fallzahlen der Corona-Infizierten erneut an, was wiederum zu grösseren Einschränkungen im privaten und öffentlichen Leben führte. Die Fondsleitung bleibt jedoch zuversichtlich, dass sich die Lage, nicht zuletzt auch aufgrund der anlaufenden Impfstrategien, im Verlauf von 2021 wieder etwas normalisieren wird. Für die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das HSO-Portfolio im Berichtsjahr 2020 verweisen wir auf den entsprechenden Abschnitt im Anhang 14 auf Seite 29.

## 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.

Marktwert (Millionen CHF)

**27.2**

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 hat der Kanton Zürich den Schulbetrieb aufgenommen. Die Mietzinseinnahmen liegen im Jahr 2020 bei ca. CHF 1.1 Millionen Schweizer Franken und ab 2021 bei ca. 1.4 Millionen Schweizer Franken (im Jahr 2020 zahlte der Kanton Zürich ab Mitte März Miete). Der langfristige Mietvertrag mit dem Kanton Zürich läuft bis ins Jahr 2030.

Marktwert (Millionen CHF)

**20.2**

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

**1.4**

Mietfläche (m<sup>2</sup>)

**4 440**



**Juli bis Dezember – Schaffhausen  
Solenbergstrasse 21**



Die neu erbaute Logistik Liegenschaft bietet dem Single-Tenant aus der Pharma-Logistik Branche eine ausgezeichnete Anbindung an den Verkehr. Dabei werden für den Fonds jährlich 0.7 Millionen Schweizer Franken an Mietzinsen erwirtschaftet. Der Mietvertrag läuft bis ins Jahr 2034.

**Marktwert (Millionen CHF)**

**15.2**

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

**0.7**

**Mietfläche (m<sup>2</sup>)**

**5 900**

**Juli bis Dezember – Sion  
Avenue du Midi 3**



Im Dezember übernahm der HSO Fund eine Zentrumsliegenschaft in Sion. Das Objekt ist zu 100 Prozent an ein renommiertes Schweizer Traditionsunternehmen vermietet. Das Unternehmen nutzt das vollvermietete Gebäude seit vielen Jahren als Standort für den Verkauf von Lebensmitteln, als Warenhaus und für ein Restaurant.

**Marktwert (Millionen CHF)**

**41.9**

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

**2.1**

**Mietfläche (m<sup>2</sup>)**

**10 600**



Steinacherstrasse 101, Wädenswil



## Erweiterte Geschäftsleitung



**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	■

**Geschäftsleitung der Fondsleitung**



**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	



### 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	

#### Geschäftsleitung der Fondsleitung



### 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 Immovertis.

#### 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 Fonds

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 Anlegern 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

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

Helvetica 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

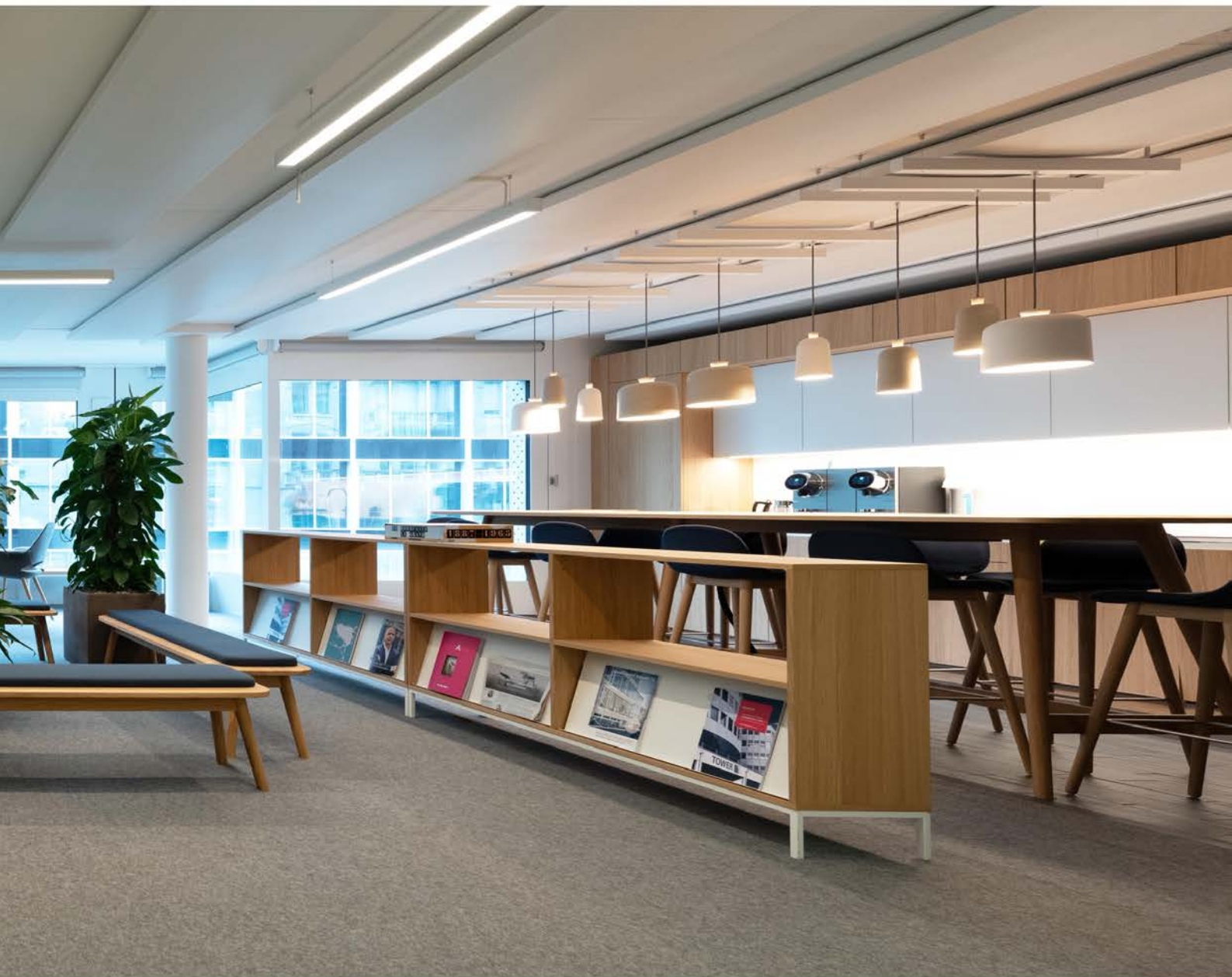
Die sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

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**

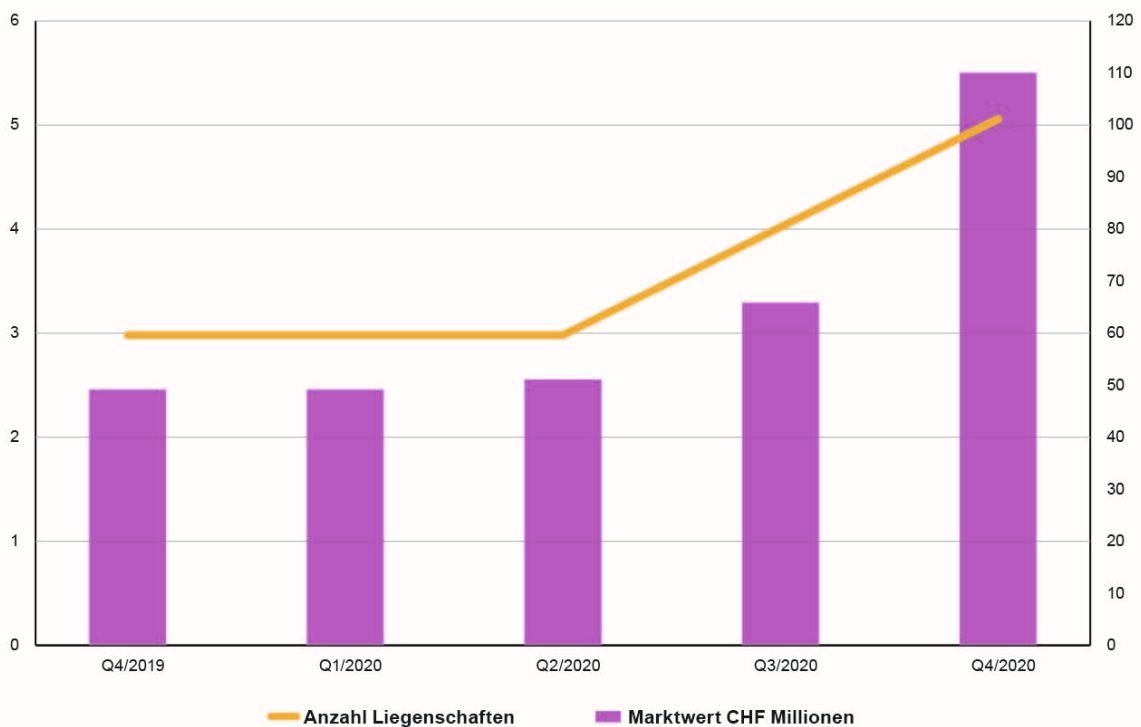




## Investment Management Bericht

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem Volumen von 27.5 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Liegenschaften im Gesamtwert von 9.6 Milliarden Schweizer Franken prüfte die Fondsleitung schlussendlich genauer und es wurden entsprechende Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, wurden im Berichtszeitraum November 2019 (Lancierung des Fonds) bis Dezember 2020 für den Helvetica Swiss Opportunity Fund fünf Objekte mit einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von über 110 Millionen Schweizer Franken in das Portfolio übernommen.



## Erfolgreiche Transaktionen

In Wädenswil ZH erwarb der Helvetica Swiss Opportunity Fund im November 2019, kurz nach der Lancierung des Fonds, eine 1989 gebaute Liegenschaft. Der über längere Zeit gesicherte Cashflow und die nicht zu übertreffende Bonität des Hauptmieters (Kanton Zürich) sowie die langfristig gute Nutzbarkeit der Mietflächen waren für die Ankaufsentscheidung massgebend.

Nachdem die Mietflächen für eine Schulnutzung umgebaut wurden, konnte die Kantonsschule Zimmerberg wie geplant den Schulbetrieb im Schuljahr 2020/21 per 17. August 2020 aufnehmen. Der Kanton Zürich ist mit rund 92 Prozent der Mieterträge der grösste Mieter der Liegenschaft. Bei den weiteren Mietflächen handelt es sich um Wohnungen, Neben- und Lagerräume sowie Parkplätze. Der Kanton Zürich unterzeichnete für das Objekt einen Zehnjahresvertrag mit einer Laufzeit bis 2030. Dieser hat eine «break option» im Jahr 2027, so dass das Objekt über eine Mietvertragsbindung von mindestens sieben Jahre verfügt.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamtlich über 7'600 Quadratmetern gelegen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 4'440 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete im Berichtsjahr 2020 lag bei etwas über einer Million Schweizer Franken (Mietertrag erst ab März 2020). Diese Miete erhöht sich jedoch bereits im Jahr 2021 auf rund 1.4 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Der Marktwert des Objektes, das in einem «share deal» angekauft wurde, beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf 20.2 Millionen Schweizer Franken.

Ebenfalls im November 2019 erwarb der HSO Fund in Rümlang ZH in einem weiteren «share deal» eine attraktive, im Jahre 1999 gebaute Geschäftsliegenschaft. Der Marktwert des Objektes beläuft sich per 31. Dezember 2020 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 Objekt weist eine vermietbare Fläche von fast 6'000 Quadratmetern auf und generiert jährliche Mieteinnahmen von etwa 0.7 Millionen Schweizer Franken.

In Schaffhausen-Herblingen SH erwarb der HSO Fund im Dezember 2019 eine in den Jahren 2016/17 erbaute Liegenschaft. Es handelt sich um die Mantelnutzung im Stockwerkeigentum, die 71.5 Prozent am Gesamtobjekt,

dem Fussballstadion Schaffhausen, ausmacht (erworben wurden die nicht fussballnahen Teile).

Das Objekt mit dem Namen Lipo-Park profitiert von einer unschlagbaren Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Es verfügt über eine eigene Bahnstation und ist innerhalb von einer Minute von der Autobahn aus erreichbar.

Die Liegenschaft hat eine vermietbare Fläche von rund 9'300 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt bei fast 1.6 Millionen Schweizer Franken. Das Objekt ist vollvermietet und 100 Prozent der Flächen werden kommerziell genutzt. Der Marktwert des Objektes beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf rund 27.2 Millionen Schweizer Franken.

Ebenfalls in Schaffhausen-Herblingen SH sicherte die Fondleitung Ende 2019 eine weitere Liegenschaft vertraglich. Es handelt sich um einen Neubau, der zu 100 Prozent an «NextPharma» vermietet ist. Die Gesellschaft betreibt in dem 2020 fertig erstellten Neubau einen Pharma-Logistik Standort.

Das Objekt verfügt über eine herausragende Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Die Autobahn ist in weniger als zwei Minuten erreichbar. Von dort sind es etwa zehn Minuten zur schweizerisch-deutschen Landesgrenze. Die A1 Richtung Zürich / St. Gallen ist in etwa 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Somit wäre der Standort – zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls auch für andere potenzielle Mieter – als Logistikobjekt hervorragend geeignet.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamtlich 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 Millionen Schweizer Franken. 100 Prozent der Flächen werden kommerziell genutzt. Der Marktwert des Objektes beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf 15.2 Millionen Schweizer Franken.

Der HSO Fund übernahm des Weiteren per 1. Dezember 2020 eine äusserst zentral gelegene Liegenschaft in der Innenstadt von Sion. Das Objekt, mit über 10'500 Quadratmeter Mietfläche und einem Marktwert von 41.9 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020, ist mit einem zehnjährigen Mietvertrag an eine grosse Schweizer Warenhausgruppe vermietet. Der HSO Fund übernahm das Objekt im Stockwerkeigentum rückwirkend auf den 1. Januar 2020. Die Liegenschaft verfügt über ein

eigenes Parkhaus mit 219 Parkplätzen, das ebenfalls vollständig an die Warenhausgruppe vermietet ist. Der Soll-Mietertrag dieser Liegenschaft beläuft sich auf rund 2.1 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

### Investieren im momentanen Marktumfeld

Der Berichtszeitraum begann grundsätzlich unspektakulär und wie üblich war der Jahresbeginn eher ruhig. Im späteren Verlauf des Januars stieg das Volumen der angebotenen Objekte für den HSO Fund an. Der Trend, der auf ein ansprechendes erstes Quartal hinwies, war intakt, bis Ende Februar und Anfang März 2020 die COVID-19-Pandemie dramatische Ausprägungen annahm. Bereits einige Tage vor dem durch den Bundesrat beschlossenen 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 des «Lockdowns» kamen das Transaktionsgeschäft und auch die vorgelagerten Prüfungsprozesse komplett zum Erliegen. Nachdem sich der Markt vom ersten grossen Schock erholt hatte, erfolgten wieder erste Kaufangebote der Marktteilnehmenden. Die Anzahl und das Volumen dieser Objekte blieben aber eher überschaubar. Wie bei Krisen, die durch ein exogenes Ereignis entstehen, oft feststellbar ist, waren sich potenzielle Käufer und Verkäufer zunächst uneinig darüber, wie sich die Marktpreise verändern werden. Ausserdem waren die mittel- und langfristigen Folgen der Krise noch nicht einschätzbar. Dies führte auch beim HSO Fund dazu, dass einige geplante Objektankäufe vorübergehend eingestellt wurden.

Im Juni stieg das Volumen der angebotenen Objekte wieder an und in den darauffolgenden Monaten entwickelte sich der Transaktionsmarkt in Richtung Normalität. Während Transaktionen im Wohnbereich anfangs deutlich weniger und später fast gar nicht mehr durch die internationale Krise beeinflusst wurden, war eine gewisse Verunsicherung im Markt für Gewerbeimmobilien spürbar. Der internationale Vergleich verdeutlichte aber, dass die Schweiz einerseits durch die getroffenen Massnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft, andererseits durch ein stabiles Gesundheitssystem, aussichtsreiche Rahmenbedingungen geschaffen hatte.

Bei allen Asset Klassen zeigte sich, wie die Sicherheit an Bedeutung gewann. Assets mit stabilen Cashflows, langen Vertragsdauern sowie an optimalen Lagen sind sehr begehrt. Investoren erklären sich deshalb oft bereit, eine Prämie für diese zusätzlichen Sicherheiten zu bezahlen. Durch das breite Netzwerk der Fondsleitung und einen kompromisslosen Due Diligence Prozess, gelang es Helvetica auch in diesem Marktumfeld, sehr attraktive Liegenschaften für den Helvetica Swiss Opportunity Fund zu kaufen.

Gegen Jahresende stiegen die Fallzahlen der Coronavirus-Infizierten erneut an, was wiederum zu grösseren Einschränkungen im privaten und öffentlichen Leben führte. Der Transaktionsmarkt schien aber weitgehend gewappnet. Die Akteure konnten somit die meisten Geschäfte abschliessen – ohne die grossen Unsicherheiten, wie dies zu Beginn des ersten «Lockdowns» noch der Fall war.

Innerhalb des ersten Berichtsjahres seit Lancierung des Funds konnte ein attraktives Portfolio an Spezialliegenschaften aufgebaut werden. Diese wachstumsorientierte Anlagestrategie wird auch im 2021 kontinuierlich umgesetzt. Dabei legt die Fondsleitung insbesondere Wert auf die Cashflow-Sicherheit, gute Gebäudequalitäten, möglichst lange Mietverträge und flexible Flächenmöglichkeiten, die längerfristig auch zusätzliches Mietpreispotenzial beinhalten. Das durch COVID-19 weiterhin geprägte gesundheitliche und konjunkturelle Umfeld wird für die Immobilienmärkte wie auch für unsere Fondsleitung im Jahr 2021 weiterhin anspruchsvoll bleiben. Die Fondsleitung ist überzeugt davon, dass in dieser Phase ein professionelles und diszipliniertes Transaktionsmanagement, wie es bei Helvetica Property Investors AG vorhanden ist, noch mehr an Bedeutung gewinnt.

## Asset Management Bericht

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 31. Dezember 2020 im Helvetica Swiss Opportunity Fund ein Portfolio von fünf Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 34'000 Quadratmetern und einem Soll-Mietzinsvolumen von 6.1 Millionen Schweizer Franken. Zum Stichtag des Jahresberichtes betrug der Marktwert des Portfolios rund 110 Millionen Schweizer Franken. Diesen Wert ermittelte das unabhängige und führende Beratungsunternehmen Wüest Partner AG per 31. Dezember 2020.

### Bericht aus dem Asset Management der Fondsleitung

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag auf dem freien Markt wahrscheinlich zu erzielende Preis, ohne Berücksichtigung von Steuern sowie weiteren bei einer Veräusserung anfallenden Kosten. Die Bewertung des Portfolios erfolgt mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei wird der Marktwert der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der aktuellen Merkmale und der zu erwartenden Marktentwicklung geschätzt. Der Vermietungsstand per 31. Dezember beträgt 99 Prozent und ist – unter anderem dank aktivem Asset Management – konstant geblieben. Die Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf 8.3 Jahre. Die geografische Verteilung der Liegenschaften fokussiert sich auf die Ostschweiz, Zürich und das Wallis. Die Bruttorendite des Portfolios ist mit 5.5 Prozent per 31. Dezember auf einem attraktiven Niveau. Die Liegenschaften weisen eine Qualitätsprofil-Gesamtnote von 3.8 aus und erwirtschaften einen Soll Mietertrag von 6.1 Millionen Schweizer Franken.

Die Leistungen des Asset Managements trugen in besonderer Weise zum Ergebnis und der Performance des Fonds bei. Die Strategie des HSO Funds ist fokussiert auf Spezial-Immobilien mit einem besonderen Risk-/Return-Verhältnis. Alle Liegenschaften erzielten bei konsequenter Anwendung eines «Hands-on approach» eine überdurchschnittliche Rendite für den Investor. Damit Liegenschaften nachhaltig und über ihren gesamten Lebenszyklus die erhöhten Renditeziele erreichen, müssen sie besonders intensiv und professionell bewirtschaftet werden. Deshalb ist ein Asset Manager der Helvetica Fondsleitung für ein deutlich kleineres Objektvolumen und eine bedeutend kleinere Anzahl von Investitionsobjekten verantwortlich, als dies bei anderen Fondsleitungen der Fall ist. Dies gewährleistet eine überdurchschnittlich persönliche, intensive und vor allem unternehmerische Betreuung der Immobilien.

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

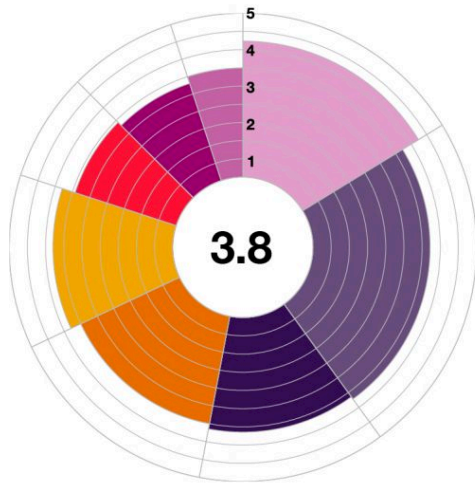
#### Wädenswil ZH, Steinacherstrasse 101

Der Umbau der ehemaligen Büroliegenschaft in ein Objekt mit Schul-Nutzung verlief planmässig und am 17. August 2020 fand die entsprechende Einweihungsfeier statt. Danach zog der Kanton Zürich mit einem Gymnasium (Kantonsschule Zimmerberg) ein. Gesamthaft wurden rund 3.8 Millionen Schweizer Franken in die Liegenschaft investiert, um die Bedürfnisse des bonitätsstarken Mieters (Kanton Zürich) zu erfüllen. Die durchschnittliche Mietdauer des Objekts in Wädenswil beträgt über sieben Jahre. Das Objekt erwirtschaftet ab 2021 Erträge von 1.4 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

#### Schaffhausen SH, Solenbergstrasse 21

Der Verkäufer und Ersteller der Logistikimmobilie konnte das Objekt schneller als geplant fertigstellen. Die Vorprüfungen und Vorabnahme erfolgten ohne grössere Probleme. Im Juli war der Bau fertiggestellt und wurde dem Mieter übergeben. Am 10. August übernahm der HSO Fund dieses Objekt ertragswirksam ins Portfolio. Der bestehende Mieter bezahlt einen jährlichen Mietzins von 0.7 Millionen Schweizer Franken, dies ergibt einen Mietzins von 124 Schweizer Franken pro Quadratmeter. Der Mietvertrag ohne vorzeitige Kündigungsmöglichkeit läuft über 15 Jahre.

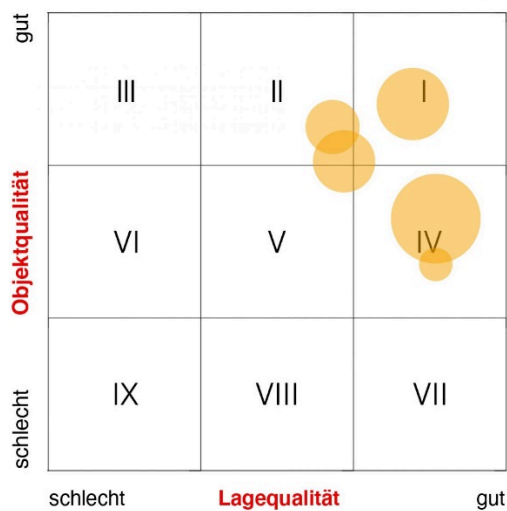
### Qualitätsprofil Bewertung



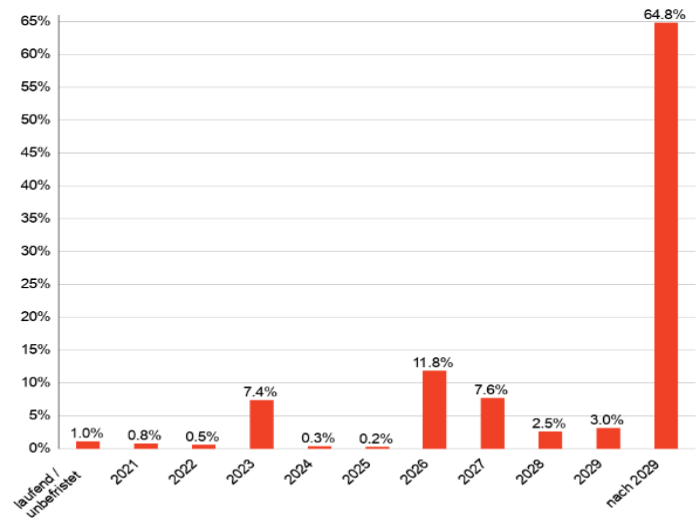
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.8	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.2	40
Mikrolage	3.7	58
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.6	32
Standard	3.5	38
Zustand	3.8	30
Investment	3.4	20
Vermietbarkeit	3.4	37
Verkäuflichkeit	3.3	37
Ertragsrisiko	3.5	25

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

### Objektqualität / Lagequalität

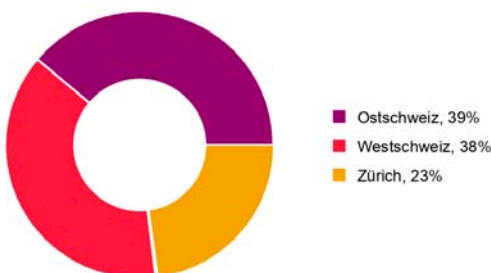


### Mietvertragsdauer



### Geografische Aufteilung

(Marktwerte)



### Mietertrag nach Hauptnutzungen

(Soll-Miete)



## Nachhaltigkeitsbericht

Als Immobilieninvestor/Fondleitung sind wir uns bei Helvetica Property Investors AG der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Darum haben wir im Jahr 2020 sportlich und fokussiert einen Weg eingeschlagen, der mit dem Pariser Klimaschutzabkommen und den aktuellen Energiespar- und Emissionszielen des Bundes übereinstimmt.

Wir sind offen und bestrebt, unsere Prozesse und gesellschaftliche Verantwortung mit den ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Kriterien der Nachhaltigkeit zu vereinbaren.

Ganz unter dem Motto "machen und nicht nur darüber sprechen" haben wir in diesem Jahr verschiedene Massnahmen für eine nachhaltige Entwicklung diskutiert und bereits teilweise in unseren Services einfließen lassen. Der Fokus unserer Massnahmen liegt zunächst auf dem Klimaschutz.

So haben wir für alle Liegenschaftsstandorte über die Portfolios hinweg die Machbar- und Wirtschaftlichkeit der Eigenenergieproduktion mit Sonnenkraft abklären lassen, um sobald als möglich die ersten Objekte mit entsprechenden Anlagen ausstatten zu können.

Weiter wollen wir zukünftig beim geplanten oder notfallmässigen Ersatz von Gebäudeheizungen, wenn immer möglich, nur noch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien einsetzen. Dazu haben wir für alle fossil beheizten Liegenschaften entsprechende Vorstudien erstellen lassen. Somit sind wir in der Lage, die Objekte zielgerichtet und systemgerecht instand zu halten und zu modernisieren.

Wir werden den Transformationsprozess in die Klimaneutralität und Nachhaltigkeit pragmatisch, strukturiert und kontinuierlich vorantreiben und unsere Zielsetzungen und Resultate durch eine international anerkannte Zertifizierung validieren lassen. Darum haben wir uns für das System Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) «Gebäude im Betrieb», ein praxiserprobtes Managementinstrument für nachhaltige und auf Klimaschutz optimierte Immobilien, entschieden. Diesen Zertifizierungsprozess wollen wir für unsere Portfolios und einzelne Liegenschaften anwenden und damit

- unseren Immobilienbestand in die Klimaneutralität führen;
- die Betriebskosten senken;
- den Werterhalt und die Wertsteigerung unserer Immobilien fördern;
- den Umgang mit Ressourcen wie Energie, Wasser und Wertstoffen optimieren;
- für zufriedene Gebäudenutzer sorgen;
- bei Mietern und Investoren Vertrauen schaffen.

Wir haben unseren Verbesserungsprozess mit je einer Pilot-Immobilie aus den Immobilienfonds HSL Fund und HSC Fund im letzten Herbst gestartet. Die Zertifizierung «DGNB-Gebäude im Betrieb» der SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) für die beiden Liegenschaften erfolgte Ende Februar 2021. Die objektiven Resultate dienen uns als Basis um die Qualität unseres gebäudebezogenen Facility- und Immobilien-Managements mit den damit verbundenen Betriebsprozessen aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht nach aussen sichtbar zu machen und sie zielführend und kontinuierlich zu verbessern.

## Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

Der HSO Fund wurde Ende 2019 lanciert, weshalb das erste Jahr leicht verlängert ist und vom 29. November 2019 bis zum 31. Dezember 2020 dauert. In dieser Zeit wuchs das Gesamtfondsvermögen auf 112 Millionen Schweizer Franken an.

Im November 2019 konnte die Erstemission des HSO Funds erfolgreich abgeschlossen werden. Aus der Erstemission flossen dem HSO Fund Mittel in der Höhe von 50 Millionen Schweizer Franken zu. Knapp ein Jahr später, am 3. November 2020 konnten weitere 250'000 Anteile emittiert werden. Dadurch flossen dem Fonds weitere Mittel von 27 Millionen Schweizer Franken zu.

Während der Berichtsperiode konnten fünf Liegenschaften erworben werden.

Per 31. Dezember 2020 verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 111.82 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite für das überlange erste Geschäftsjahr von 11.8 Prozent und einer Eigenkapitalrendite 10.9 Prozent entspricht.

Der Fonds befindet sich in der Aufbauphase. Dadurch ist das  $TER_{REF}$  höher. Das  $TER_{REF}$  GAV beläuft sich auf 1.28 Prozent und das  $TER_{REF}$  NAV auf 1.67 Prozent. Betrachtet man das  $TER_{REF}$  GAV per Stichtag, so beläuft es sich auf 0.93 Prozent und das  $TER_{REF}$  NAV auf 1.24 Prozent.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe des ersten Geschäftsjahrs und beträgt 112 Millionen Schweizer Franken. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 110 Millionen Schweizer Franken, die Flüssigen Mittel 0.6 Millionen Schweizer Franken und die sonstigen Vermögenswerte rund 0.7 Millionen Schweizer Franken.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 25 Millionen Schweizer Franken und Liquidationssteuern von 2.6 Millionen Schweizer Franken resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 84 Millionen Schweizer Franken.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 21.3 Prozent und damit deutlich unter dem Grenzwert von 50%.

### Erfolgsrechnung

Die zugekauften Liegenschaften erwirtschafteten in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen von 5.7 Millionen Schweizer Franken. Die Aufwände beliefen sich auf rund 2.1 Million Schweizer Franken.

Durch die Einwertungsgewinne und leichte Aufwertungen seit dem Kaufdatum konnten nicht realisierte Kapitalgewinne von CHF 4.5 Millionen Schweizer Franken verbucht werden.



# Vermögensrechnung

in CHF

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2020</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		588 615
<b>Grundstücke</b>		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	110 262 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>110 262 000</b>
Sonstige Vermögenswerte		708 501
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>111 559 116</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8, 9	-23 480 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-1 589 485
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-25 096 485</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8, 9	0
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		0
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-25 096 485</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		86 489 631
Geschätzte Liquidationssteuern	17	-2 626 538
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>83 863 093</b>
<b>Weitere Angaben</b>		
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		0
Ausgegebene Anteile		750 000
Zurückgenommene Anteile		0
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>750 000</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>111.82</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		0
Ausschüttung	13	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		75 597 500
Gesamterfolg		8 265 593
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>83 863 093</b>
<b>Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	16	1 633 770
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0
Gesamtversicherungswert des Vermögens		109 039 246

# Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	29.11.-31.12.2020
Negativzinsen		-12 559
Mietzinseinnahmen	17	5 694 800
Baurechtszinseinnahmen		113 750
Sonstige Erträge		617 963
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		815 000
<b>Total Erträge</b>		<b>7 228 954</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-88 806
Sonstige Passivzinsen		-996
Baurechtszinsen		-303 293
Unterhalt und Reparaturen		-321 982
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>		
Liegenschaftenaufwand		-111 839
Verwaltungsaufwand		-17 723
<b>Steuern</b>		
Liegenschaftssteuer		-58 000
Gewinn- und Kapitalsteuer		-149 502
Schätzungs- und Prüfaufwand		-78 451
<b>Reglementarische Vergütungen</b>		
die Fondsleitung	12	-584 464
die Depotbank	12	-32 200
die Immobilienverwaltung	12	-89 727
der Market Maker		-70 000
<b>Andere Aufwände</b>		
Sonstiger Aufwendungen		-188 581
<b>Total Aufwand</b>		<b>-2 095 563</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>		<b>5 133 391</b>
Realisierte Kapitalgewinne		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>5 133 391</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne		4 470 053
Veränderung der Liquidationssteuern	17	-1 337 851
<b>Gesamterfolg</b>		<b>8 265 593</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres		5 133 391
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0
Vortrag des Vorjahres		0
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>5 133 391</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg		4 500 000
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Kapitalertrag		0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>633 391</b>

# Anhang

## 1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften\*

Adresse	Eigentumsverhältnis	Verkehrswert	Gestehungskosten	Bruttoerträge (Mietzinseinnahmen)	Vermietungsstand
alle Beträge in CHF					
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Wädenswil, Steinacherstrasse 101	Alleineigentum	20 170 000	20 641 240	747 042	94.3%
Rümlang, Hofwisenstrasse 48	Alleineigentum im Baurecht	5 782 000	5 639 340	630 054	100.0%
Schaffhausen, Industriestrasse 2b	Stockwerkeigentum	27 190 000	24 491 401	1 456 508	100.0%
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	Alleineigentum	15 240 000	15 199 308	303 750	100.0%
Sion, Avenue du Midi 3	Stockwerkeigentum	41 880 000	39 836 830	2 557 447	100.0%
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>110 262 000</b>	<b>105 808 119</b>	<b>5 694 800</b>	
<b>davon im Baurecht</b>		<b>5 782 000</b>	<b>5 639 340</b>	<b>630 054</b>	
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>69 070 000</b>	<b>64 328 231</b>	<b>4 013 954</b>	
<b>Total Grundstücke</b>		<b>110 262 000</b>	<b>105 808 119</b>	<b>5 694 800</b>	

\*andere Anlagen gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-Finma

## 2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Wädenswil, Steinacherstrasse 101	Zürich	Alleineigentum	30.11.2019
Rümlang, Hofwisenstrasse 48	Zürich	Alleineigentum im Baurecht	30.11.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2b	Schaffhausen	Stockwerkeigentum	12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	Schaffhausen	Alleineigentum	01.07.2020
Sion, Avenue du Midi 3	Wallis	Stockwerkeigentum	01.01.2020

### Verkäufe

Keine

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

Keine

## 4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 31. Dezember 2020 hält der Fonds hundert Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich. Alle Liegenschaften des HSO Funds 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 %
Manor AG	35.6
Kanton Zürich	15.3
NextPharma Logistics GmbH	12.2
Lipo Einrichtungsmärkte AG	11.7
Zamba Fruchtsäfte AG	7.4
Clever Sports AG	7.1
<b>Total</b>	<b>89.3</b>

## 7. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

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

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

## 9. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

alle Beträge in CHF				
Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Libor-Hypothek	0.55%	11'600'000	25.02.2019	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.46%	1'940'000	15.12.2020	14.01.2021
Saron-Hypothek	0.46%	9'940'000	31.12.2020	31.01.2021
<b>Total</b>		<b>23'480'000</b>		

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Alle Beträge in CHF				
Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.09%	2'000'000.00	15.11.2020	14.12.2020
Festvorschuss	0.09%	2'000'000.00	15.10.2020	14.11.2020
Festvorschuss	0.46%	2'000'000.00	15.09.2020	14.10.2020
Festvorschuss	0.46%	2'000'000.00	14.08.2020	14.09.2020

## 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%	0%	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%	0.25%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	0%	Nettoinventarwert der Anteile

## 12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission	1.00%	0.64%*	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	3.00%	2.07%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	-	Brutto Mietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	CHF 5'000	0	Pauschal CHF 5'000 pro Jahr
Market Maker	-	CHF 70'000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal (plus Setup Fee im ersten Jahr von CHF 20'000)
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	1.58%	Brutto Mietzinseinnahmen

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

## 13. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von 4.5 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was 6.00 Schweizer Franken pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den NAV pro Anteil von 5.4% entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.7%. Das Ex-Datum ist der 27. April 2021. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2021.

## 14. Angaben von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung / Covid-19 Pandemie

Die Immobilien des HSO Fund erwiesen sich in der COVID-19-Krise als äusserst robust. Von den Mietern des HSO Fund, welcher praktisch kein Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, waren rund 41% des Soll Mietzinsertrags direkt vom Lockdown im Frühjahr betroffen. Von den direkt betroffenen Mietzinserträgen kommen jedoch rund 87% von grossen und bonitätsstarken Mietern, welche die Auswirkungen der Pandemie abfedern können.

Die wenigen Lockdown-bedingten Verhandlungen mit den Mietern konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die COVID-19-bedingten Mietzinsausfälle beliefen sich auf 0.29 Millionen Schweizer Franken, was 4.6% der Soll Mieterträge des Fonds entspricht, wobei keine vollständigen Mietzinserlasse gewährt wurden. Zudem bestehen keine Mieterkonkurse oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit COVID-19.

Die Fondsleitung ist bestrebt, allen Stakeholdern, also Mietern, Investoren und allen anderen Betroffenen möglichst rasch zu klaren Verhältnissen und somit auch zu grösstmöglicher Sicherheit zu verhelfen.

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 von COVID-19 stärker betroffenen Nutzungen, auf die Mietzinserträge gerechnet, zu rund 87% von grossen und bonitätsstarken Mietern stammen.

Bei den vor allem betroffenen non-food Retailflächen kommt der Mietertrag wie bereits erwähnt zum grössten Teil von bonitätsstarken, grösseren Mietern mit Konzerncharakter und längeren Mietvertragslaufzeiten.

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 die aktualisierten Bewertungen für den HSO Fund vorliegen, kann festgehalten werden, dass die Bewertungen gesamthaft gesehen stabil geblieben sind und im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten infolge von COVID-19 offengelegt wurden.

## 15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

## 16. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

Die Grundstücke werden nur auf Stufe der Tochtergesellschaften (Helvetica Swiss Opportunity AG) abgeschrieben. Da diese Abschreibungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden diese auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) auf Stufe der Tochtergesellschaften (Helvetica Swiss Opportunity AG) sind unter «Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)» ausgewiesen. Da diese nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden diese auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Nachfolgend wird der Bestand und die Veränderung sowohl getrennt auf Stufe Tochtergesellschaften und Immobilienfonds erläutert.

alle Beträge in CHF

Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&U per 31.12.2020	Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&U per 30.11.2019	Veränderung
1'633'770	703'878*	929'892

Bestand Rückstellungen für R&U auf Stufe Fonds per 31.12.2020	Bestand Rückstellungen für R&U auf Stufe Fonds per Emission	Veränderung
0	0	0

\* Der Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&U wurden mit dem Share Deal übernommen

## 17. Gesammelte Fussnoten

1. Die unter Anhang 14 beschriebenen COVID-19 Mietzinsrabatte wurden im Geschäftsjahr 2020 als Ertragsminderung unter den Mietzinseinnahmen verbucht.
2. Die COVID-19 Mietzinsrabatte und Wertberichtigungen auf Guthaben aus Lieferung und Leistung (Delkredere) werden in der Kennzahl Mietausfallrate nicht berücksichtigt.
3. Im Rahmen des Share Deals für die Liegenschaften Wädenswil und Rümlang wurden mit der Übernahmebilanz 1'288'687 Schweizer Franken an Liquidationssteuern übernommen. Im weiteren Verlauf der Berichtsperiode veränderte sich die Liquidationssteuer aufgrund von Wertveränderungen und Käufen um 1'337'851 Schweizer Franken auf 2'626'538 Schweizer Franken per 31. Dezember 2020.

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich
<b>Geschäfts- leitung</b>	Michael Müller, CEO (Switzerland) Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services
<b>Erweiterte Ge- schäftsleitung</b>	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied Thomas Huber, Mitglied (bis 29.05.2020) Theodor Härtsch, Mitglied (ab 18.11.2020)
<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 Schätzungs- experten</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 Liegen- schaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerte

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 Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.



## Sonstige Informationen an die Anleger

### Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag wurde im Jahr 2020 zweimal geändert. Die erste Änderung wurde von der FINMA am 27. März 2020 genehmigt und trat per 1. April 2020 in Kraft.

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

Die zweite Änderung wurde von der FINMA am 14. September 2020 genehmigt und trat per 15. September 2020 in Kraft. Gemäss Publikation vom 8. Juli 2020 sowie Nachtragspublikation vom 12. August 2020 umfassen die Änderungen lediglich Änderungen in §5 Ziff. 4, welche rein formeller bzw. redaktioneller Natur sind.

### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der HSO 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 Depotbank

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

### Wechsel im Verwaltungsrat

Thomas Huber trat aus persönlichen Gründen per 29. Mai 2020 als Verwaltungsrat der Fondsleitung zurück. Theodor Patrick Härtsch ist dem Verwaltungsrat am 18. November 2020 beigetreten.

### Wechsel in der Geschäftsleitung

Per 1. Januar 2021 übernimmt Hans R. Holdener ad interim die Aufgaben und Verantwortungsbereiche des Chief Investment Officer und Leiter des Investment Management Teams. Frédéric Königsegg, CIO trat am 11. November 2020 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen aus. Die Funktion des CIO wurde von Michael Müller, CEO interimsmässig bis zum Jahresende übernommen.

### Wechsel Schätzungsexperten

Per 1. Januar 2020 kam es zu einem Wechsel der Schätzungsexperten von Marco Feusi und Silvana Dardikman, beide Wüest Partner AG, Zürich zu Wüest Partner AG, Zürich; zuständige Personen Ivan Anton und Silvana Dardikman.

### 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 Anhang Ziffer 14 beschrieben. Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

# Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 4. Februar 2021

Helvetica Swiss Opportunity Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2020

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118584.2010

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen fünf Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 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 kaufbeziehungswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Opportunity Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

## **Bewertungsmethode**

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

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

1 / 3

#### Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2019 und 2020 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 31. Dezember 2020 wurden die Werte der insgesamt fünf Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 110'262'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.45% und 3.90% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.97% und 4.42%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.64% respektive nominal 4.16%.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

Alle fünf Anlageliegenschaften wurden in der Periode vom 29. November 2019 bis 31. Dezember 2020 erworben.

#### 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, 4. Februar 2021

Wüest Partner AG



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



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

## Anhang: Bewertungsannahmen

### Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 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.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

## Bericht der Prüfgesellschaft

# Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Swiss Opportunity  
Fund, Zürich

### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Opportunity Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4, 25 bis 33) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

---

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

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

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Erik Ganz  
Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2021



## Verwaltungsrat



**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	■

### Verwaltungsrat



## 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	■





## Theodor Härtsch

### Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1970
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2020
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Nein
Mitglied Investment Komitee	Nein

### Ausbildung

Rechtsstudium an der Universität Zürich, Rechtsanwalt und hat das Global Executive MBA Programm der IE Bu-siness School absolviert.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hat zwanzig Jahre Erfahrung als Anwalt in nationalen und internationalen Anwaltskanzleien mit Schwerpunkt in den Bereichen Banking & Finance und Kapitalmarktrecht. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv u.a. UBS Swiss Financial Advisors AG; zuvor mehr als 15 Jahre bei verschiedenen Schweizer Banken tätig.

### Bisherige Erfahrung

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

### Verwaltungsrat

# 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 in % 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 Finance and 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**

Lucas Schlageter

## **Redaktion**

Helvetica Property Investors AG

## **Layout und Realisation**

LST AG, Luzern

## **Übersetzung**

Apostroph Group AG, Luzern

## **Druckerei**

PK Druck, Luzern

## **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.