

**Ungeprüfter
Halbjahresbericht 2024**

Helvetica Swiss Opportunity Fund

**Immobilienfonds
schweizerischen Rechts**

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Verwaltung und Organe.....	6
Portfoliomanagement	9
Nachhaltigkeit.....	15
Finanzbericht.....	21
Vermögensrechnung.....	22
Erfolgsrechnung.....	23
Anhang.....	24
Inventar	24
Informationen an die Anleger	32
Bescheinigungen.....	35
Bericht des Bewerter's.....	35

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Valoren-Nr.: 43472505

Helvetica.com

Disclaimer

Dieser Halbjahresbericht stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Er stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Dieser Jahresbericht richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf er weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden.



Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Valorenummer			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Anteile im Umlauf ¹⁾	Anzahl		1 562 500	1 562 500
Inventarwert pro Anteil ²⁾	CHF		105.63	114.94
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.55 / 4.85	3.50 / 4.80
Vermögensrechnung			30.06.2024	31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	297 148 000	326 070 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		303 781 401	332 101 994
Fremdkapitalquote ³⁾	%		45.67	45.92
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ³⁾	Jahre		0.43	0.46
Verzinsung Fremdfinanzierung ³⁾	%		2.07	2.33
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		165 049 521	179 596 611
Erfolgsrechnung			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		8 708 760	8 907 804
Nettoertrag	CHF		4 520 072	5 288 363
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ³⁾	Jahre		5.01	5.65
Unterhalt und Reparaturen	CHF		213 658	118 332
Mietertrag [SOLL] p.a. ⁴⁾	CHF		17 731 649	18 649 167
Bruttorendite [SOLL]	%		5.97	5.61
Bruttorendite [IST]	%		5.83	5.47
Kennzahlen gemäss AMAS ³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Anlagerendite	%		-3.48	1.19
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		-3.31	1.13
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-1.38	1.00
Agio/Disagio	%		-8.64	-11.49
Kurs pro Anteil	CHF		96.50	103.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		70.04	75.28
Fremdfinanzierungsquote	%		39.77	41.05
Mietzinsausfallrate	%	1	3.13	4.16
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.98	0.96
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		2.02	1.93
Performance	%		-1.05	-4.36

¹⁾ Für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2024, welche im April 2025 ausbezahlt wird, beträgt die massgebliche Anzahl Anteile 1'238'573. 323'927 Anteile wurden per Ende 2023 gekündigt und werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

²⁾ Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 121.15 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 189 303 200.

³⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

⁴⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag. Per Berichtsdatum sind 99.5 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

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

Verwaltung und Organe

Geschäftsleitung per 30. Juni 2024



Marc Giraudon
CEO



Dominik Fischer
Chief Investment Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Urs Kunz
Chief Commercial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Thomas Stadelmann
Head Compliance, Risk und Legal,
Mitglied der erw. Geschäftsleitung



Peter R. Vogel
Chief Financial Officer,
Mitglied der Geschäftsleitung

Verwaltungsrat per 30. Juni 2024



Peter E. Bodmer
Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Hans Ueli Keller
Vize-Präsident des
Verwaltungsrates



Dr. Franziska Blindow-Prettl
Mitglied des Verwaltungsrates



Theodor Härtsch
Mitglied des Verwaltungsrates



Herbert Kahlich
Mitglied des Verwaltungsrates

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Marc Giraudon, CEO (ab 2. April 2024) Hans R. Holdener, Co-CEO (bis 1. April 2024) Dominik Fischer, CIO Urs Kunz, CCO Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services
Erweiterte Geschäftsleitung	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk und Legal
Verwaltungsrat	Peter E. Bodmer, Präsident (ab 2. Mai 2024, vorher Vize-Präsident) Dr. Hans Ueli Keller, Vize-Präsident (ab dem 2. Mai 2024, vorher Präsident) Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexpertin	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich (bis 30.6.2024) Pascal Marazzi-de Lima, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich (ab 1.7.2024)
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung ist an Helvetica Property Managers AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.



Portfoliomanagement

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) blickt auf ein solides erstes Halbjahr 2024 zurück. Dank einer starken Vermietungsleistung konnte der Leerstand auf 2.3 % reduziert werden. Die Erträge sind bei einem WAULT von fünf Jahren langfristig gesichert und generieren eine attraktive Bruttorendite von 6.0 % [SOLL] bzw. von 5.8 % [IST], was beides ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr 2023 darstellt. Im ersten Halbjahr konnte zudem die Liegenschaft in Wädenswil (ZH) erfolgreich über dem Marktwert veräussert und die Fremdfinanzierungsquote reduziert werden.

Kurzbericht

Der HSO Fund zeigte ein solides erstes Halbjahr 2024. Dank einer starken Ertragsleistung im Portfolio und der reduzierten Verwaltungsgebühr, erzielte der Fonds einen Nettoertrag von CHF 4.5 Mio.

Das Portfolio umfasst zum Stichtag 17 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 297 Mio. gegenüber CHF 326 Mio. per Ende 2023. Die Reduktion ist einerseits auf den Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) im Wert von CHF 20 Mio. zurückzuführen. Andererseits erfuhr das Bestandesportfolio, insbesondere die zum Verkauf stehenden Liegenschaften in Pratteln (BL), eine marktbedingte Abwertung (–3.0 %).

Das Portfolio erzielte im ersten Halbjahr 2024 einen annualisierten Mietertrag [IST] von CHF 17.3 Mio. gegenüber CHF 18.0 Mio. per Ende 2023. Der Reduktion der Mieterträge, infolge des Verkaufs der Liegenschaft in Wädenswil, stehen Mietzinserhöhungen aus Index-Anpassungen, sowie die Reduktion des Leerstands um drei Prozentpunkte gegenüber. Die WAULT von 5.0 Jahren gewährleistet langfristig stabile Erträge .

Die Bruttorendite [IST] des Portfolios erhöhte sich im ersten Halbjahr 2024 aufgrund der gestiegenen Mieterträge und der obgenannten Abwertung von 5.4 % zum Jahresende 2023 auf 5.8 %. Die Bruttorendite [SOLL] erhöhte sich von 5.7 % auf 6.0 %.

Portfolio



Marktbericht

Das erste Halbjahr 2024 hat eine robuste Entwicklung auf dem Schweizer Markt für kommerzielle Liegenschaften gezeigt. Im Gegensatz zu den Herausforderungen des Jahres 2023 haben sich einige positive Trends abgezeichnet.

Transaktionsaktivität und Ankaufsrenditen

Die Nachfrage nach kommerziellen Immobilien blieb im ersten Halbjahr 2024 aus Sicht Helvetica verhalten stabil. Die Transaktionsaktivität hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2023 leicht verbessert, auch wenn die institutionellen Investoren weiterhin vorsichtig und eher zurückhaltend agieren. Helvetica beobachtet im kommerziellen Bereich eine deutliche Zunahme an Privaten Investoren und ausländischen Käufern. Die Lage, Vermietbarkeit, Mieterbonität, Vertragslaufzeit und Indexierungsquote bleiben weiterhin entscheidend für die Preisgestaltung.

Zinsentwicklung und Finanzierung

Die Zinsen für Hypotheken sind leicht gesunken, basierend auf den beiden Leitzinssenkungen der SNB im ersten Halbjahr 2024. Diese Zinssenkungen haben dazu beigetragen, die Finanzierungskosten für Investoren leicht zu reduzieren. Festhypotheken haben aufgrund des gestiegenen Sicherheitsbedürfnisses der Kreditnehmer wieder an Beliebtheit gewonnen. Auf der anderen Seite wurde festgestellt, dass diverse Banken die Margen erhöht haben und generell einen etwas konservativeren Ansatz fahren.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Arbeitskräftenachfrage bleibt hoch, auch wenn sie sich aufgrund der etwas schwächeren Wirtschaftsdynamik im Jahr 2024 leicht abgeschwächt hat. Das Zinsumfeld scheint sich stabilisiert zu haben, was im zweiten Halbjahr 2024 zu einer erhöhten Investitionsbereitschaft im Bereich der kommerziellen Liegenschaften führen könnte.

Ausblick

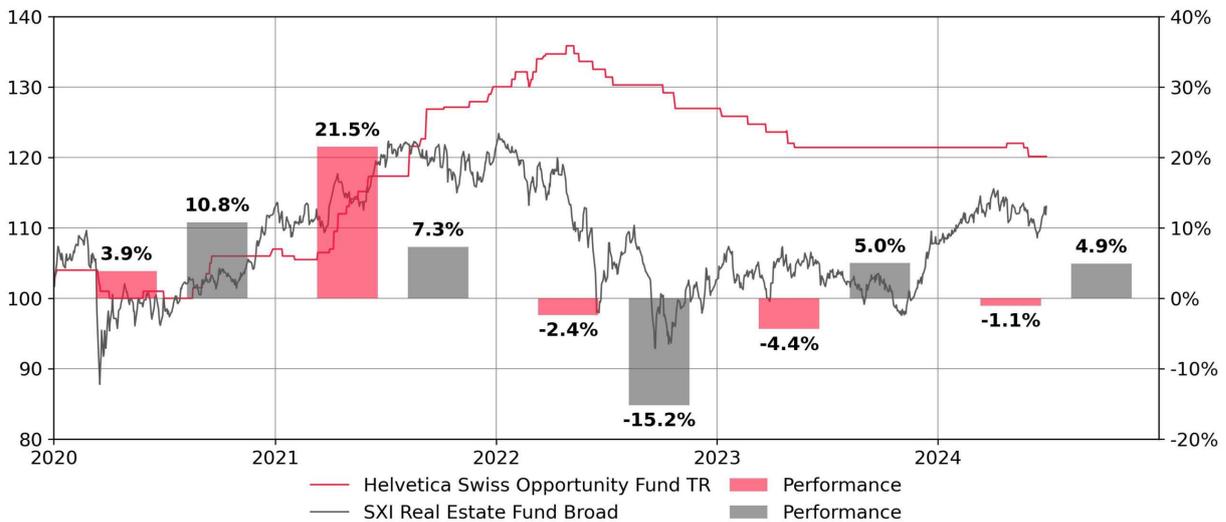
Für das zweite Halbjahr 2024 wird erwartet, dass die Transaktionsaktivität nochmals etwas zunimmt, während die Bruttoanfangsrenditen stabil bleiben. Die kommerziellen Fonds von Helvetica planen, von dieser Entwicklung zu profitieren, um strategische Verkäufe bis zum Jahresende 2024 umzusetzen.

Die Prognose für das zweite Halbjahr 2024 ist mit einer erwarteten Zunahme der Transaktionsaktivität und stabilen Renditen optimistisch.

Kurs und Performance

Im ersten Halbjahr 2024 sank der Kurs der Fondsanteile von CHF 103.00 zum Jahresende 2023 auf CHF 96.50 per 30. Juni 2024. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der im April 2024 ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von CHF 5.50, einer Netto-Performance von -1.1% . Im Vergleich liegt die Performance des Benchmarks, des SXI Real Estate Funds Broad, bei 4.9% . Der Abschlag auf dem Nettoinventarwert des HSO Fund liegt zum Halbjahr 2024 bei 8.6% .

Performanceentwicklung



Ausschüttung und Inventarentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 5.50 pro Anteil reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 114.94 zum Jahresende 2023 auf CHF 105.63 pro Anteil.

Immobilienportfolio

Transaktionen

Der im Dezember 2023 beurkundete Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) wurde Ende März 2024 über dem Marktwert vollzogen. Durch den Verkaufserlös konnte die Fremdfinanzierungsquote um über drei Prozentpunkte auf zwischenzeitlich rund 36 % gesenkt werden.

Portfoliowert

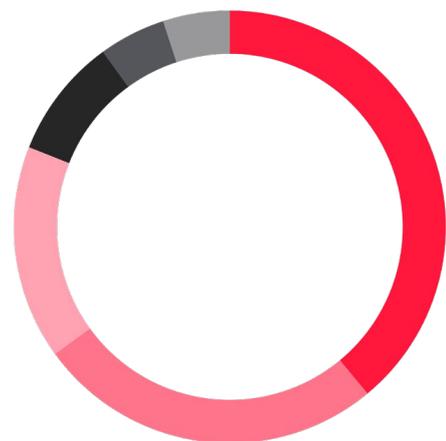
Zum 30. Juni 2024 wurden insbesondere die Marktwerte der zum Verkauf stehenden Liegenschaften in Pratteln (BL) nach unten korrigiert. Das Kernportfolio des HSO Fund bleibt indes im Wert stabil. Total fand eine Bewertungsanpassung von -3.0 % statt.

Zusammen mit dem Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) in der Höhe von CHF 20 Mio. reduzierte sich der Portfoliowert um CHF 29 Mio.

Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss der Schätzungsexpertin Wüest Partner liegt per Halbjahr 2024 bei einer Gesamtnote von 3.7.

Verteilung nach Regionen

Auf Basis Verkehrswert



- Nordwestschweiz, 39 %
- Zürich, 26 %
- Ostschweiz, 16 %
- Zentralschweiz, 9 %
- Bern, 5 %
- Südschweiz, 5 %

Mietertrag

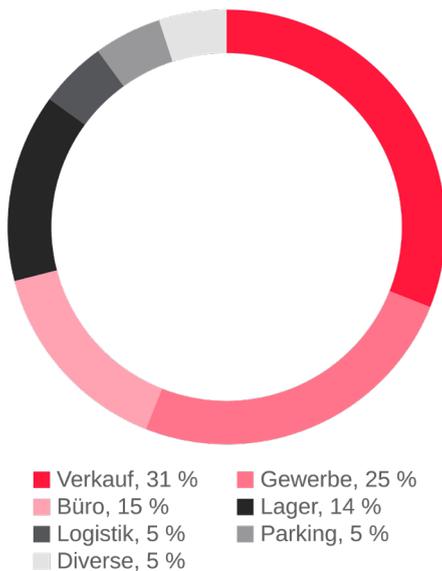
Der HSO Fund konnte von einer stabilen Flächennachfrage, Mietzinsanpassungen und leicht steigenden Mietpreisen für kommerzielle Mietflächen profitieren.

Der Fonds zeichnet sich durch eine sehr hohe Indexierungsquote von 99.5 % aus. Dank diesem hohen Inflationsschutz konnten seit Jahresbeginn 2024 annualisierte Mietzinsanpassungen auf Indexbasis von CHF 0.2 Mio. durchgeführt werden.

Die Miet- und Baurechtszinseinnahmen [IST] sanken im ersten Halbjahr 2024 um CHF 0.2 Mio. auf CHF 8.7 Mio. Dies ist hauptsächlich auf den Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) zurückzuführen.

Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Mietertrag [SOLL]

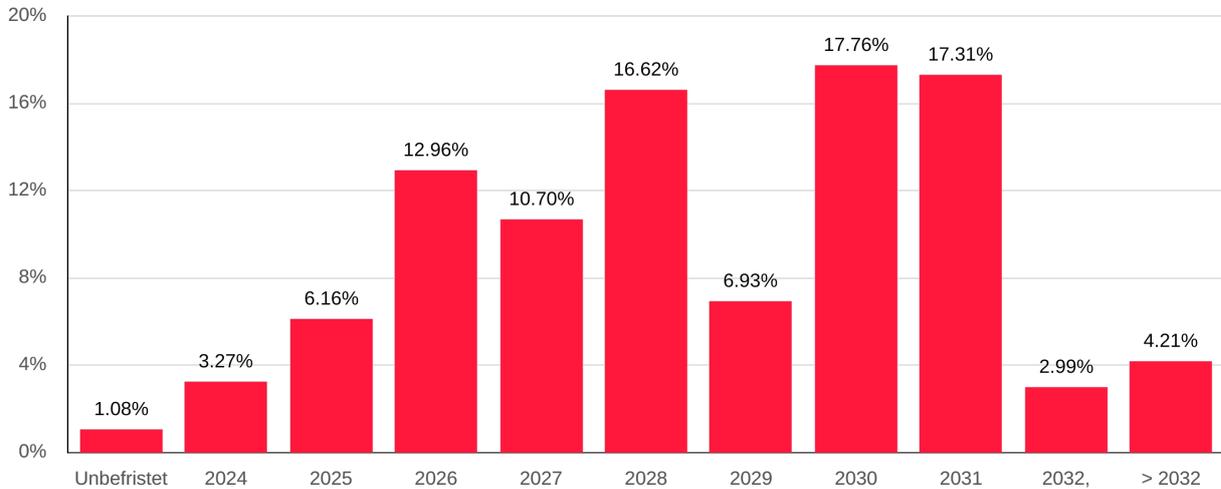


Vermietungsstand

Der Vermietungsstand per Stichtag vom 30. Juni 2024 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 von 95 % auf 97.7 % verbessert. Grund dafür waren diverse Neuvermietungen in den Liegenschaften in Pratteln (BL).

Restlaufzeit der Mietverträge

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) verbleibt mit 5.0 Jahren, leicht unter dem Wert per Ende 2023 mit 5.7 Jahren, auf einem hohen Niveau.

Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge**Finanzierungsstrategie**

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt per 30. Juni 2024 39.8 % gegenüber 40.3 % per Ende 2023.

Durch den Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) sank die Fremdfinanzierungsquote zwischenzeitlich auf rund 36 %, bevor sie aufgrund Bewertungskorrektur wieder anstieg. Nach Abschluss der laufenden Liegenschaftsverkäufe im zweiten Halbjahr 2024 wird die Fremdfinanzierungsquote temporär auf unter 20 % sinken und ausreichend Raum zur Liquiditätsbeschaffung für die Auszahlung der Rücknahmen im März 2025 schaffen. Langfristig hat die Fondsleitung einen Zielkorridor für die Fremdfinanzierungsquote von 25 bis 28 % definiert.

Der Anteil an langfristig angebondenem Fremdkapital (Laufzeit >1 Jahr) beträgt zum 30. Juni 2024 rund 10 %. Mit Abschluss der laufenden Verkäufe und Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung kurzfristiger Finanzierung wird sich dieser Anteil im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2024 deutlich erhöhen. Langfristig strebt die Fondsleitung einen Zielkorridor von 30 bis 50 % an.

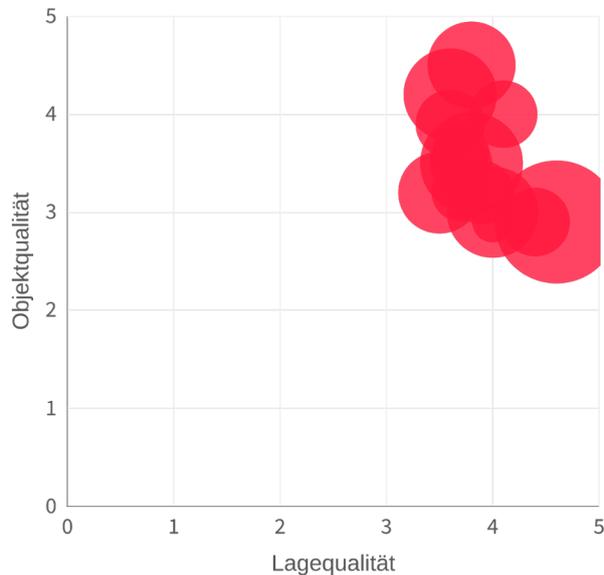
Die derzeitige im Markt mehrheitlich vertretene Prognose vieler Banken deutet auf weiter sinkende, kurzfristige Zinssätze hin. Höhere Margen wirken diesem Trend entgegen, was in den langfristigen Zinssätzen deutlich zu erkennen ist. Insgesamt werden eher rückläufige Zinssätze bei gleichzeitig steigenden Margen der Kreditgeber erwartet.

Sowohl die Reduktion der Fremdfinanzierung als auch die längerfristige Anbindung des Fremdkapitals werden im Rahmen der definierten Finanzierungsstrategie umgesetzt.

Highlights aus dem Portfolio**Vermietungserfolge****Pratteln (BL), Rütiweg 5**

Nach kurzem Übergangleerstand konnten rund 2'100 m² weitervermietet werden. Alle drei Mieter haben einen Fünfjahresvertrag unterzeichnet. Ein Mieter aufgrund interner Vorschriften mit einer «Early Break»-Option nach drei Jahren.

Objekt- und Lagerating



Das Qualitätsprofil von 3.7 der Schätzungsexpertin Wüest Partner bestätigt den strategischen Fokus auf gut erschlossene suburbane Lagen und eine hohe Objektqualität.

Ausblick

Asset Management

Buchs (ZH), Furtbachstrasse 16

Die Vertragsverhandlungen für die Vermietung eines langjährigen Büroleerstandes von 710 m² befinden sich in der Endphase. Die Vertragsunterzeichnung ist im dritten Quartal 2024 geplant. Der Mietinteressent ist auf branchenspezifische Kühllösungen spezialisiert.

Property Management

Seit Januar 2024 setzt Helvetica eine signifikante strategische Entscheidung um, indem das Property Management intern realisiert wird. Diese Abteilung ist nun

vollständig im operativen Betrieb tätig und hat per 1. Juli 2024 alle Liegenschaften des HSO Fund integriert. Dieser Schritt bringt Helvetica näher zu den Liegenschaften und Mietern und erlaubt Kosten- und Ertragsoptimierungen gezielt durchzuführen. Die höhere Effizienz soll sich direkt in einer verbesserten Performance für unsere Investoren niederschlagen.

Fund Management

Das Portfolio durchläuft im Jahr 2024 eine Optimierungsphase. Aktuell stehen Liegenschaften zum Verkauf, deren Abschluss im zweiten Halbjahr 2024 erwartet wird. Der Fonds wird danach sämtliche Vorgaben bezüglich Fremdfinanzierungsquote und Risikoverteilung erfüllen, die für einen erfolgreichen Börsengang erforderlich sind.

Ferner liegt der Fokus der Fondsleitung auf einer Verbesserung der operativen Kennzahlen zum Jahresende 2024.

Vereinigung mit dem HSC Fund

Die Vorbereitungen der Vereinigung des HSO Fund mit dem HSC Fund schreiten planmässig voran. Am 4. Juni 2024 wurden die entsprechenden Fondsvertragsänderungen veröffentlicht. Die Anlagepolitik der beiden Fonds wurde angepasst und die Fondsverträge aneinander angeglichen.

Als nächster Schritt ist die Börsenkotierung des HSO Fund im vierten Quartal 2024 geplant. Die Vereinigung der beiden Fonds im ersten Semester 2025 vorgesehen. Durch die Vereinigung wird ein grösserer, besser diversifizierter und ertragsstärkerer Gewerbeimmobilienfonds mit einer initialen Grösse von rund CHF 750 Mio. geschaffen. Der Zusammenschluss wird den Anlegern aus beiden Fonds durch die verbesserte Diversifikation und erhöhte Ertragskraft Vorteile einbringen und die Grundlage für künftiges Wachstum bilden.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsstrategie

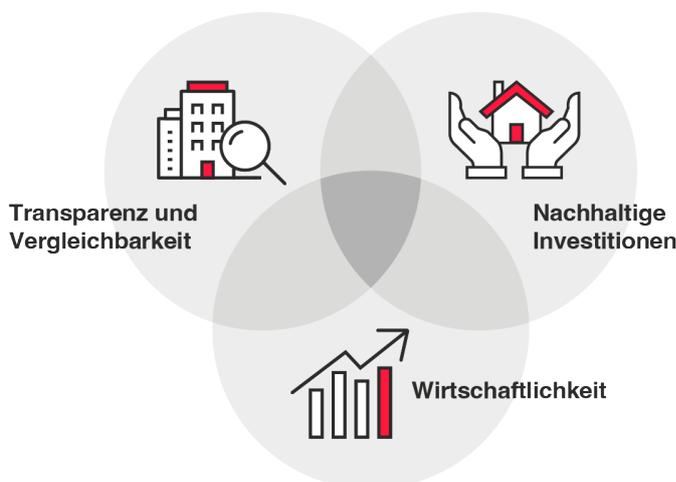
Die Nachhaltigkeitsstrategie von Helvetica richtet sich nach dem Pariser Klimaschutzabkommen und den aktuellen Energie- und Emissionszielen des Bundes. Durch gezielte Investitionen in nachhaltige und energieeffiziente Systeme sowie Optimierung bestehender Immobilien ist es das Ziel, langfristig einen bedeutenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei stehen Transparenz und Vergleichbarkeit der Massnahmen genauso im Mittelpunkt wie die ökonomische Betrachtung.

Nachhaltigkeitsansatz

Helvetica legt grossen Wert auf die Reduktion von CO₂-Emissionen, die Verbesserung der Energieeffizienz und die Förderung klimafreundlicher Investitionen. Durch gezielte Massnahmen wie Gesamtanierungen, Innenverdichtung und flexible Nutzungsmöglichkeiten soll der ökologische Fussabdruck fortlaufend minimiert werden.

Ein wichtiger Bestandteil der Strategie ist die Implementierung von Technologien wie Wärmepumpen, Fernwärme und Photovoltaikanlagen, um den Anteil erneuerbarer Energien im Fondsportfolio zu erhöhen. Darüber hinaus werden bestehende Systeme optimiert, um den Energieverbrauch zu senken und die Betriebskosten langfristig zu reduzieren.

Grundsätze



- 1** **Transparenz und Vergleichbarkeit** sollen als Entscheidungsgrundlage gefördert werden.
- 2** **Nachhaltige Investitionen** sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.
- 3** **Langfristige Wirtschaftlichkeit** soll durch nachhaltige Investitionen garantiert werden.

Nachhaltigkeitsstrategie von Helvetica basiert auf folgenden Grundsätzen:

Transparenz und Vergleichbarkeit

«Wir nutzen Zertifizierungen, Standards und Benchmarks, um unsere Nachhaltigkeitsleistungen zu messen und transparent darzustellen.»

CO₂-Absenkpfad

«Wir haben einen klaren CO₂-Absenkpfad definiert, um bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen und das Zwischenziel von 4.5 kg/CO₂-Emissionen im Jahr 2035 einzuhalten.»

Sanierungen statt Neubauten

«Wir setzen auf Sanierungen und die Wiederverwendung von Bauteilen, um den CO₂-Fussabdruck zu minimieren.»

Energieeffizienz

«Durch den Einsatz erneuerbarer Energiesysteme wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen steigern wir die Energieeffizienz der Immobilien.»

Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie wurden Nachhaltigkeitsziele definiert und zwecks deren Erreichung ein darauf abgestimmter Massnahmenplan fixiert.

Reduktion der Treibhausgasemission

Eine schrittweise Überprüfung des Portfolios ermöglicht es, zur Verringerung der Treibhausgasemissionen gezielt die Liegenschaften zu identifizieren, die am meisten von einer Umstellung auf erneuerbare Energieträger profitieren. Das kommt sowohl der Umwelt zugute, als auch senkt langfristig Kosten und steigert die Energieeffizienz.

Massnahmen

- Professionelle Bestandsaufnahme mit GEAK + Bericht
- Energetische Gebäudesanierung mit Zielwert mind. GEAK C
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Dachsanierungen in Kombination mit einer PV-Anlage

Reduktion des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Schweiz wird massgeblich von Gebäuden und deren Nutzern beeinflusst. Helvetica hat das Potenzial zur Reduktion erkannt und setzt sich aktiv dafür ein, den Verbrauch nachhaltig zu senken.

Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Betriebsoptimierungen
- Regelmässige Überprüfung der technischen Anlagen durch einen Ingenieur

Ausbau E-Mobilität

Die Förderung von umweltschonender Mobilität, insbesondere durch E-Mobilität und Fahrradfahren, ist ein wichtiger Schritt, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Solche Massnahmen tragen nicht nur zur Verringerung von Emissionen bei, sondern verbessern auch die Lebensqualität.

Massnahmen

- Bedürfnisanalyse von E-Mobilität und Fahrradparkplätzen
- Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie Fahrradabstellplätzen

Senkung der Nebenkosten

Durch die regelmässige Überprüfung der Nebenkosten mittels Benchmarking wird sichergestellt, dass die Ausgaben effizient und nachhaltig sind. Helvetica nimmt ihre treuhänderische Verantwortung wahr und ist bestrebt, die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen.

Massnahmen

- Benchmarking der Nebenkosten
- Betriebsoptimierungen
- Zentralisierung der Energiebeschaffung (Gas, Heizöl, Pellet und Strom)
- Ausbau von PV-Anlagen
- Zusammenarbeit mit Energiebroker & externem Berater

Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Helvetica hat sich zum Ziel gesetzt, die Bedürfnisse der Mieter fortwährend zu erheben und zu reflektieren. Durch gezielte Steuerung von Angebot und Qualität soll die Zufriedenheit der Mieter gesteigert werden. Besonders im Fokus stehen dabei die Verbesserung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität, damit ein angenehmes Klima geschaffen wird.

Massnahmen

- Durchführung von Mieterumfragen (alle zwei Jahre)
- Mieterkampagne zur Nachhaltigkeits-Sensibilisierung
- Gezielte bauliche Massnahmen

Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Indem im Minimum einmal jährlich über Nachhaltigkeitsaspekte informiert wird, stellt Helvetica sicher, dass alle relevanten Gruppen über die Fortschritte und Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit informiert sind.

Massnahmen

- Regelmässige Berichtserstattung
- PRI-Teilnahme Helvetica
- REIDA CO₂-Benchmark mit Ausweisung AMAS-Kennzahlen im Jahresendbericht

Umsetzung der Massnahmen

Die Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden gezielt ausgewählt, um über die kommenden Jahre hinweg den grösstmöglichen Effekt bei einem optimalen Kosten- und Nutzen-Verhältnis zu erreichen.

Folgende Massnahmen befinden sich in Planung und Umsetzung oder wurden bereits umgesetzt:

ESG-Überprüfung

- Um die Nachhaltigkeitsmessgrössen effektiv zu überwachen und zu analysieren, hat Helvetica ein dynamisches Cockpit eingekauft. Dieses web-basierte Tool ermöglicht spezifische Analysen sowohl auf Portfolio-, als auch auf Asset-Ebene. Es können gezielte Massnahmen geplant, priorisiert und umgesetzt werden.
- Zu- und Verkäufe werden über das Tool ebenfalls gesteuert und geprüft.

Nachhaltiger Wärmeträgermix

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft. Die Heizanlagen haben den grössten Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck und werden priorisiert vor anderweitigen Massnahmen behandelt.
- Die Liegenschaft in Buchs (ZH) unterliegt zurzeit einer Heizungssanierung und wird bald mittels Wärmepumpe beheizt.

Photovoltaik-Anlagen

- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich des Potenzials von PV-Anlagen analysiert.
- Bei der Liegenschaft in Buchs (ZH) befindet sich in der Vorprojektphase: Geprüft wird eine Dachsanierung in Kombination mit einer PV-Anlage.
- Weitere Projekte sind in der Vorprüfung, sodass baldmöglichst weitere PV-Anlagen in Betrieb genommen werden können.

Elektromobilität und Fahrrad

- Auf Portfoliostufe wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen: Sämtliche Liegenschaften wurden geprüft und mit den Mietern direkt Kontakt aufgenommen.
- Im Jahr 2025 soll ein detaillierteres Konzept vorliegen, welches den Ausbau, auch für Fahrräder, stärker verfolgt.

Betriebsoptimierungen

- Es wurde ein professioneller externer Energiebroker angebunden, welcher nachhaltige Energien einkauft und den besten Preis sicherstellt.
- Jährlich werden gemeinsam mit dem Property Management die Nebenkosten analysiert.
- Es erfolgt eine gesamtheitliche technische Einstellung der Anlagen.
- Alle Liegenschaften verfügen bis Herbst 2024 über einen GEAK, welcher für mehr Transparenz sorgt und direkt in den CO₂-Kompass eingespeist wird.
- Die LED-Analyse erfolgt über das ganze Portfolio hinweg mit Erarbeitung eines Businessplans.

Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietern

- Im Herbst 2024 werden zum erstmal die Mieterbefragungen mit Schwerpunkt ESG durchgeführt, welche zukünftig im Zwei-Jahresrhythmus wiederholt werden.
- Im Jahr 2025 werden die Mieter mittels einer Kampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.

CO₂-Emissionen und Wärmeträgermix

Die wichtigste Massnahme zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele besteht in der Reduktion der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs.

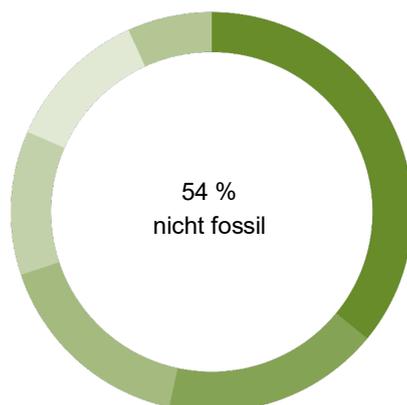
Helvetica verfolgt das Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050. Das Ziel zu Netto-Null ist seit 2023 klar im Fondsvertrag verankert. Aus dem Netto-Null-Ziel wurden ehrgeizige Ziele für den «Energieverbrauch» und den «Anteil erneuerbarer Energien» abgeleitet.

Aktuell verursacht der HSO Fund gemäss den AMAS Kennzahlen (basierend auf REIDA) pro m² 5.8kg/CO₂. Die CO₂-Energieintensität beruht auf einem Abdeckungsgrad von 73 %. Durch die zweite Teilnahme bei REIDA im Jahr 2024 wird eine Erhöhung der Abdeckung erwartet, wonach fortwährend transparenter zum CO₂-Ausstoss des Portfolios berichtet werden kann.

Das Portfolio wird aktuell mit einem Anteil von 46 % noch stark fossil beheizt. Heizungssanierungen sind klar in den Businessplänen je Liegenschaft berücksichtigt und priorisiert, um in Bezug auf den CO₂-Ausstoss die Zwischenziele unter Kontrolle zu haben.

Wärmeträgermix

Auf Basis Energiebezugsfläche



- Gas, 34 %
- Pellet, 18 %
- Wärmepumpe (EWS), 17 %
- Fernwärme, 12 %
- Heizöl, 12 %
- Wärmepumpe (Luft), 7 %

Umweltrelevante Kennzahlen

Kennzahl	Einheit	Wert
Abdeckungsgrad Wärme	%	73
Energieintensität Scope 1+2	[kWh/ m ²]	41.1
CO ₂ -Intensität Scope 1+2	[kgCO ₂ / m ²]	5.8

Absenkpfad

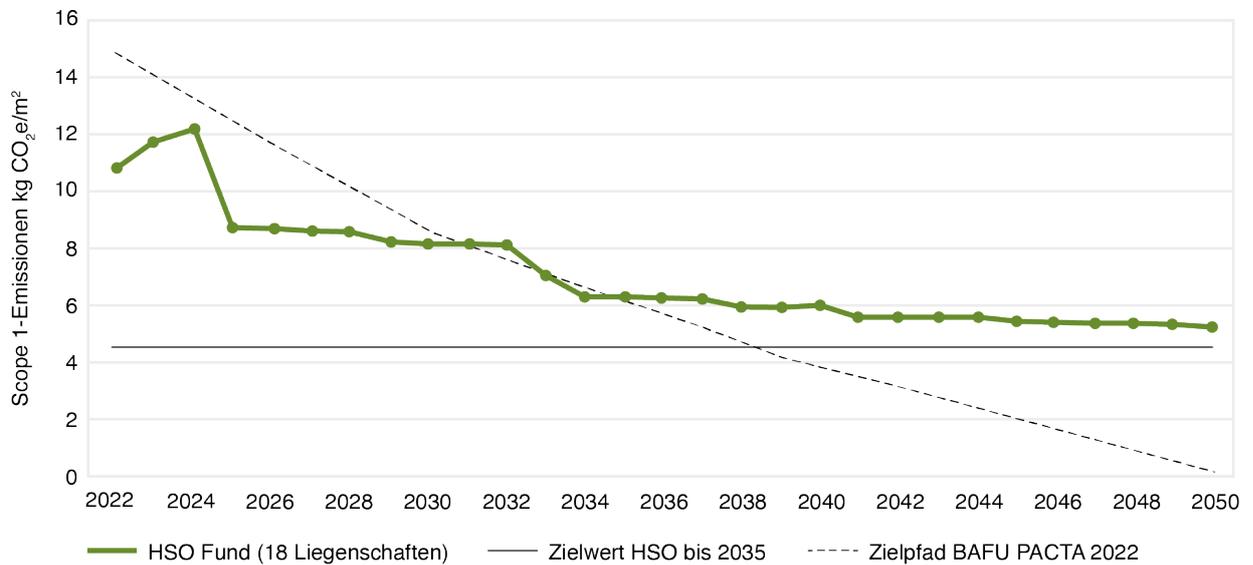
Der HSO Fund orientiert sich bei seinen Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen am Netto-Null-Ziel. Mit Hilfe des CO₂-Absenkpades werden Zwischenziele kontrolliert, aktiv gesteuert und gezielt Massnahmen ergriffen.

Die geplanten Massnahmen werden mit ausgearbeiteten Szenarien und sämtlichen Sanierungen bis 2050 sowohl im CO₂-Absenkpfad, als auch im CO₂-Kompass berücksichtigt. Zu den Massnahmen gehören energetische Gebäudesanierungen wie Fassade, Dach, Fenster, Dämmung der Kellerdecke, Austausch fossiler Energieträger durch nicht fossile Alternativen wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Die Investitionsausgaben (CAPEX) werden laufend mit dem Businessplan abgeglichen und in das Tool eingepflegt, um portfolioübergreifend die Erreichung der Zwischenziele zu steuern.

Stand Halbjahresbericht 2024 ist das Fondsportfolio auf Kurs, die gesetzten Zwischenziele einzuhalten und bis 2050 einen klimaneutralen Betrieb auf Basis der realen Verbrauchswerte zu erreichen.

Restemissionen werden durch CO₂-Zertifikate kompensiert. Diese Kompensation soll ausschliesslich für potenzielle Restemissionen im Jahr 2050, welche nicht weiter reduziert werden können, in Betracht gezogen werden. Die Ausstellung von Zertifikaten erfolgt nur in Ausnahmefällen und ist im Kommerzbereich stark von dem Nutzer des Objektes abhängig. Seitens des Managements werden alle Anstrengungen unternommen, um vorrangig andere Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen zu ergreifen.

Die CO₂-Ausstösse gemäss Absenkpfad beruhen auf den realen Verbrauchswerten aller Liegenschaften und sind gesondert von den AMAS-Kennzahlen bezüglich Energieintensität zu beachten. Die AMAS-Kennzahlen nach REIDA unterliegen strengeren Vorschriften, weshalb nicht alle Liegenschaften berücksichtigt werden können, insbesondere solche mit kurzer Haltedauer.

CO₂-Absenkpfad Gesamtportfolio¹

¹ Der Absenkpfad basiert im Gegensatz zu den AMAS-Kennzahlen nach REIDA auf allen Liegenschaften und wird aus einem Modell mit Zielpfad nach BAFU Pacta 2022 generiert.

Ausblick

Mit der Erhebung detaillierter Flächendaten und energetischer Verbrauchsdaten wird die Grundlage für fundierte Entscheidungen geschaffen. Die nachhaltige Optimierung der Immobilien erfolgt mittels Implementierung neuer Technologien und standardisierter Prozesse bei Sanierungsprojekten. Die Teilnahme am Benchmarking von REIDA ermöglicht es, Fortschritte zu messen und eine kontinuierliche Verbesserung anzustreben, wie auch fortlaufend einen besseren Abdeckungsgrad zu erreichen.

Helvetica ist überzeugt, dass nachhaltige Investitionen nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch vorteilhaft sind. Die Reduzierung von Betriebskosten und die Optimierung der Mietzinspotenziale fördern die Stabilität und Wertsteigerung der Immobilien, wodurch langfristig Mehrwert für alle Stakeholder geschaffen wird.



Finanzbericht

Die Mietzinseinnahmen der 17 Liegenschaften, welche sich per 30. Juni 2024 im Portfolio des HSO Fund befinden, sind um 1.9 % gestiegen. Insgesamt betragen die Miet- und Baurechtszinseinnahmen CHF 8.6 Mio., was gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 einer Abnahme von 2.2 % entspricht und auf den Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) zurückzuführen ist. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt nach Wertanpassungen CHF 297.1 Mio., was einer Abnahme um 8.9 % gegenüber dem Jahresende 2023 entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Berichtsdatum bei 39.8 %.

Im Januar 2024 fand die Eigentumsübertragung des bereits im Vorjahr beurkundeten Verkaufs der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) statt. Der Verkehrswert des Portfolios sank aufgrund der Liegenschaftsveräusserung und Abwertungen im Bestandsportfolio im ersten Halbjahr 2024 um CHF 28.9 Mio. auf CHF 297.1 Mio. Das Gesamtfondsvermögen ging aufgrund des Verkaufs, Verkehrswertanpassungen und der Ausschüttung um CHF 28.3 Mio. auf CHF 303.8 Mio. zurück. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt per 30. Juni 2024 bei CHF 105.63. Die Anlagerendite liegt, unter Berücksichtigung der im April 2024 erfolgten Ausschüttung von CHF 5.50 für das Geschäftsjahr 2023, bei -3.48 %, was gegenüber der Vorjahresperiode 2023 einer Abnahme von 4.67 Prozentpunkten entspricht. Die Eigenkapitalrendite nahm im Vergleich zur Vorjahresperiode 2023 um 4.44 Prozentpunkte auf -3.31 % ab. Der Hauptgrund für den Rückgang bei der Renditekennzahlen liegt hauptsächlich in den Abwertungen. Das TER_{REF} -GAV hielt sich um den Wert von 0.98 % stabil.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Bilanzstichtag CHF 303.8 Mio. und der Verkehrswert des Portfolios CHF 297.1 Mio. Die flüssigen Mittel haben mit CHF 1.4 Mio. um CHF 0.9 Mio. zugenommen. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen um CHF 0.3 Mio. auf CHF 2.2 Mio. ab.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 123.5 Mio. und den Liquidationssteuern von CHF 15.3 Mio. resultiert ein Nettofondsvermögen von CHF 165.0 Mio., was

einer Abnahme von CHF 14.5 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2023 entspricht.

Die Fremdfinanzierungsquote per Bilanzstichtag liegt bei 39.8 %. Gemäss Ausnahmeregelung ist für die ersten fünf Jahre ab Lancierung ein Grenzwert von 50 % erlaubt.

Per Ende 2023 wurden 323'927 Anteile gekündigt. Diese werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen von CHF 8.7 Mio. generiert, was einer Abnahme von CHF 0.2 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode 2023 entspricht. Dieser Rückgang ist primär auf den Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil (ZH) zurückzuführen.

Im Berichtsjahr fielen Aufwendungen im Umfang von CHF 4.8 Mio. an, was einem Anstieg von CHF 0.9 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode 2023 entspricht. Der Anstieg ist primär auf höhere Hypothekarzinskosten und Kosten im Zusammenhang mit einem Rechtsfall zurückzuführen.

Bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen wurden Abwertungen auf dem Portfolio in der Höhe von CHF 9.1 Mio. erfasst.

Die Veränderung der Liquidationssteuern ist vor allem auf die Anpassung der zugrundeliegenden Haltedauer von fünfzehn auf fünf Jahre zurückzuführen.

Vermögensrechnung

Aktiven	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
		in CHF	in CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1 387 803	486 968
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	297 148 000	326 070 000
Total Grundstücke		297 148 000	326 070 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 044 893	3 079 007
Sonstige Vermögenswerte		2 200 706	2 466 019
Gesamtfondsvermögen		303 781 401	332 101 994
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.3	-106 184 000	-119 544 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-5 266 275	-5 983 758
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-111 450 275	-125 527 758
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.2 / 5.3	-12 000 000	-12 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten		-12 000 000	-12 000 000
Total Verbindlichkeiten		-123 450 275	-137 527 758
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		180 331 126	194 574 236
Geschätzte Liquidationssteuern		-15 281 605	-14 977 625
Nettofondsvermögen		165 049 521	179 596 611
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 562 500	1 562 500
Ausgegebene Anteile		-	-
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1 562 500	1 562 500
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		105.63	114.94
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		179 596 611	189 303 200
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	9	-1 593 750	-1 125 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	9	-7 000 000	-8 484 375
Gesamterfolg		-5 953 340	-97 214
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		165 049 521	179 596 611

Erfolgsrechnung

Erträge	Anhang	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
		in CHF	in CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben		567	-
Mietzinseinnahmen		8 586 180	8 786 939
Baurechtszinseinnahmen		122 579	120 865
Sonstige Erträge		576 903	290 371
Total Erträge		9 286 230	9 198 175
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 418 307	-1 262 787
Baurechtszinsen		-390 210	-417 159
Unterhalt und Reparaturen		-213 658	-118 332
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-145 058	-182 814
Verwaltungsaufwand		-215 849	-140 133
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-	-36 799
Gewinn- und Kapitalsteuer		-161 625	-154 647
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾		-87 603	-53 824
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	8.3	-1 034 904	-1 198 618
die Depotbank	8.3	-49 139	-52 064
die Immobilienverwaltung	8.3	-315 133	-255 575
den Market Maker	8.3	-25 000	-25 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-709 672	-12 060
Total Aufwand		-4 766 158	-3 909 812
Erfolg			
Nettoertrag		4 520 073	5 288 363
Realisierte Kapitalgewinne		-330 617	-
Realisierter Erfolg		4 189 455	5 288 363
Nicht realisierte Kapitalverluste einschliesslich Liquidationssteuern		-9 139 978	-3 060 875
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 002 817	-84 733
Gesamterfolg		-5 953 340	2 142 755

Anhang

Inventar

1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Miet- fläche in m ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	AE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Buchs, Furtbachstrasse 16/18	AE	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Oberentfelden, Industriestrasse 40	AEBR	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	AE	3 401	3 401	Baurechts- geber		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 11/13	AEBR	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 5	AEBR	2 963	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 7	AEBR	7 612	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 9	AEBR	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021
Root, Oberfeld 7	AE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 ⁴⁾	AEBR	5 908	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a/2b	STWE	9 195	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	AE	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi Rue de la Dent-Blanche 12	STWE	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Studen, Bütigenstrasse 74	AE	11 345	5 396	1981	1991	01.01.2023
Villmergen, Durisolstrasse 6	AE	4 579	5 699	1981	2014	01.08.2022
Wattwil, Bleikenstrasse 48	AE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	AE	3 087	8 753	2018		01.05.2022
Total kommerziell genutzte Liegenschaften: 17		127 613	128 570			
davon im Alleineigentum im Baurecht		43 807	45 481			
davon im Stockwerkeigentum		21 808	22 357			
davon im Alleineigentum als Baurechtsgeber		3 401	3 401			
Zwischentotal		127 613	128 570			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke: 13		127 613	128 570			

¹⁾ AE = Alleineigentum
STWE = Stockwerkeigentum
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

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

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

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

Der Fonds hält 17 Liegenschaften. Die fünf Liegenschaften in Pratteln sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 30.06.2024 regulatorisch 13 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietertrag [IST]	Bruttorendite [SOLL]	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
22 673 951	21 910 000	601 098	-	601 098	5.52	100.0
23 951 451	27 570 000	755 968	-71 915	684 052	5.49	90.5
13 745 403	12 830 000	414 054	-	414 054	6.50	100.0
4 288 311	4 400 000	93 607	-	93 607	4.25	100.0
3 274 191	2 733 000	168 319	-52 700	115 619	12.68	74.2
4 829 114	5 274 000	250 302	-52 670	197 632	9.05	88.3
26 961 163	25 000 000	780 178	-50 000	730 178	6.25	100.0
38 375 145	33 760 000	1 193 813	-33 930	1 159 883	7.07	97.2
15 762 486	15 670 000	454 162	-	454 162	5.84	100.0
5 870 567	5 521 000	373 220	-	373 220	13.23	100.0
24 491 401	27 910 000	756 333	-40 179	716 155	5.45	96.5
15 199 308	15 710 000	364 500	-	364 500	4.64	100.0
49 376 573	48 940 000	1 301 815	-	1 301 815	5.33	100.0
13 365 515	13 430 000	473 951	-300	473 651	7.06	99.9
10 499 893	11 060 000	283 800	-104 667	179 134	5.16	99.9
10 856 384	10 490 000	256 765	-	256 765	4.94	100.0
14 906 943	14 940 000	335 784	-	335 784	4.50	100.0
298 427 799	297 148 000	8 857 669	-406 361	8 451 308	5.97	97.7
93 055 583	85 118 000	3 179 887	-189 301	2 990 586		
73 867 974	76 850 000	2 058 148	-40 179	2 017 970		
4 288 311	4 400 000	93 607	-	93 607		
298 427 799	297 148 000	8 857 669	-406 361	8 451 308		
				11 461		
298 427 799	297 148 000			8 462 769		

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

2.1 Käufe

Keine.

2.2 Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	Zürich	Alleineigentum	26.03.2024

Die Liegenschaft Wädenswil (ZH), Steinacherstrasse 101 wurde per Ende 2023 für einen Verkauf beurkundet, wobei die Eigentumsübertragung im Februar 2024 stattgefunden hat.

3. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Mieter	Jahresmiete in %
Manor SA	12.8
Orior Menu AG	11.8
Lipo Einrichtungsmärkte AG	9.0
Fredag AG	5.3
Total	38.9

4. Finanzinstrumente

4.1 Anlagen

Bewertungskategorien	30.06.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	3 044 893	3 079 007
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	297 148 000	326 070 000
Total	300 192 893	329 149 007

4.2 Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

4.3 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Art	Anteile	Gestehungs-	Kurswert
	Anzahl	kosten in CHF	in CHF
Total Anteile an eigenen Fonds	31 496	3 399 564	3 044 893
davon Anteile an Helvetica Swiss Commercial Fonds	9 329	923 246	806 026
davon Anteile an Helvetica Swiss Living Fonds	22 167	2 476 317	2 238 867
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds		3 399 564	3 044 893

4.4 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Liegenschaften des Fonds werden entweder durch die Helvetica Swiss Opportunity AG oder durch die Retail Center AG gehalten. Per 30. Juni 2024 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich, die wiederum 100 % des Aktienkapitals der Retail Center AG mit Sitz in Zürich hält.

5. Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

5.1 Gesamtbetrag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Per 30. Juni 2024 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in der Höhe von CHF 0.1 Mio.

5.2 Langfristige Verbindlichkeiten

Laufzeit	30.06.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
1 bis 5 Jahre	12 000 000	12 000 000
> 5 Jahre	-	-

5.3 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festhypothek	1.75	4 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	1.74	4 000 000	29.12.2023	29.12.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.75	1 015 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.90	5 920 000	28.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.75	2 445 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.90	2 960 000	28.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.75	1 440 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.75	3 460 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	12 190 000	30.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	40 014 000	28.06.2024	30.09.2024
Festvorschuss	1.94	17 660 000	29.06.2024	29.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.36	14 000 000	28.06.2024	22.07.2024
Festvorschuss	1.94	5 080 000	23.05.2024	22.07.2024
Total		118 184 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Geldmarkt-Hypothek	1.98	1 015 000	30.05.2024	01.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.98	2 445 000	01.05.2024	01.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.98	1 440 000	30.04.2024	01.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.98	3 460 000	23.04.2024	01.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.38	12 190 000	01.05.2024	28.03.2024
Festvorschuss	1.94	17 660 000	01.04.2024	30.05.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.36	14 000 000	01.04.2024	01.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	6 000 000	29.03.2024	22.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	3 000 000	22.03.2024	22.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.44	40 334 000	29.02.2024	01.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.22	14 000 000	01.03.2024	01.05.2024
Festvorschuss	1.97	17 660 000	29.12.2023	30.04.2024
Festvorschuss	1.97	5 080 000	31.12.2023	23.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.22	1 000 000	01.05.2024	17.05.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.22	2 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.21	14 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Festvorschuss	1.95	17 660 000	29.03.2024	29.04.2024
Festvorschuss	2.12	5 080 000	22.03.2024	22.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.40	2 000 000	01.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	14 000 000	01.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	1 015 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	2 445 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	1 440 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	3 460 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.68	40 654 000	29.02.2024	31.03.2024
Festvorschuss	2.14	17 660 000	01.03.2024	28.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.47	20 190 000	31.12.2023	27.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.24	11 600 000	31.12.2023	26.03.2024
Festvorschuss	2.16	5 080 000	20.02.2024	19.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.46	2 000 000	01.02.2024	29.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.47	14 000 000	01.02.2024	29.02.2024
Festvorschuss	2.16	17 660 000	30.01.2024	29.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.45	40 654 000	31.12.2023	29.02.2024
Festvorschuss	2.16	5 080 000	23.01.2024	19.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.46	2 000 000	01.01.2024	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.47	14 000 000	01.01.2024	31.01.2024
Festvorschuss	2.17	17 660 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.18	5 080 000	23.12.2023	22.01.2024

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

	30.06.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile ¹⁾	-	323 927

¹⁾ Die Rückzahlung der per 31.12.2023 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025.

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Opportunity AG und Retail Center AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden beide Positionen nicht auf Stufe

Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
	in CHF	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	60 155 083	61 748 424	-1 593 341
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	9 060 624	10 704 290	-1 643 666
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

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

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

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

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des 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 AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach

dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

7.1 Präzisierung zu Rundungen

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

8. Effektive Vergütungssätze

8.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024 YTD	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 23. November 2023 wurde der Höchstsatz für die Ausgabekommission auf 5.00 % erhöht sowie der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen von 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Die neuen Sätze gelten ab Inkrafttreten der Anpassung.

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024 YTD	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Zuschlag zum NAV	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

8.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024 YTD	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00	0.65	0.70	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	3.00	2.00	2.00	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00	4.00	4.00	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.05	0.05	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25	0.06	0.05	Brutto-Ausschüttungsbetrag, Vorjahr pauschal CHF 5'000 pro Jahr
Market Maker	–	CHF 25 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.67	2.83	Bruttomietzinseinnahmen

9. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 8.6 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.50 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.3 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 87.0 %. Die

Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 1.6 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 7.0 Mio. Das Ex-Datum war der 24. April 2024. Die Ausschüttung erfolgte am 26. April 2024.

Informationen an die Anleger

Geplante Änderungen Fondsvertrag

Materielle Änderungen im Hinblick auf die Vereinigung

Es ist geplant, den Helvetica Swiss Opportunity Fund im ersten Semester 2025 mit dem von der gleichen Fondsleitung verwalteten und an der SIX Swiss Exchange kotierten Helvetica Swiss Commercial Fund (vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds») zu vereinigen. Im Hinblick auf die Vereinigung beabsichtigt die Fondsleitung u.a., die Beschränkung des Anlegerkreises aufzuheben und den Anlegerkreis neu auch auf nicht qualifizierte Anleger zu erweitern. Die Fondsvertragsänderungen des Helvetica Swiss Opportunity Fund unterliegen der Genehmigung der FINMA.

Das Inkrafttreten der Fondsvertragsänderung des Helvetica Swiss Opportunity Fund ist spätestens für das vierte Quartal 2024 geplant. Eine Genehmigung des Helvetica Swiss Opportunity Fund durch die FINMA kann nur erfolgen, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu diesem Zeitpunkt nicht qualifizierten Anlegern offenstehen kann. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund keine der derzeit noch im Fondsvertrag vorgesehenen Ausnahmen mehr beanspruchen wird. Die Ausgestaltung des Helvetica Swiss Opportunity Fund als Immobilienfonds für nicht qualifizierte Anleger ist u.a. eine Voraussetzung für die Kotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund und damit die Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund. Im Hinblick auf die Vereinigung wird auch der Fondsvertrag des Helvetica Swiss Commercial Fund geändert (siehe dazu im Detail die separate Publikation der Fondsvertragsänderung des Helvetica Swiss Commercial Fund, abrufbar ab dem 4. Juni 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch).

§ 5 Die Anleger

Der Anlegerkreis des Helvetica Swiss Opportunity Fund ist derzeit auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags beschränkt. Es ist geplant, die Anteile des Helvetica Swiss Opportunity Fund nach dem Inkrafttreten des neuen Fondsvertrags an der SIX Swiss Exchange zu kotieren.

In diesem Zusammenhang werden insbesondere die folgenden Änderungen vorgenommen:

Auf die Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 wird künftig verzichtet. Der Kreis der Anleger ist nicht mehr beschränkt (§ 1 Ziff. 1 und § 5 Ziff. 1).

Die Bestimmung gemäss § 1 Ziff. 5 Bst. a), wonach die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG den Helvetica Swiss Opportunity Fund von der Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes befreit hat, wird gestrichen. Entsprechend wird neu ein Halbjahresbericht, der innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht wird (§ 20 Ziff. 4), erstellt. In diesem Zusammenhang wird in § 19 Ziff. 1 und § 24 Ziff. 8 nebst dem Jahresbericht neu auch der Halbjahresbericht genannt.

Im Hinblick auf die geplante Börsenkotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund und zur Vorbereitung der Vereinigung des Helvetica Swiss Opportunity Fund mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund wird künftig auf die Sicherstellung eines ausserbörslichen Handels von Anteilen des Helvetica Swiss Opportunity Fund verzichtet. Entsprechend werden die Bestimmungen gemäss § 1 Ziff. 4, § 3 Ziff. 6 und § 6 Ziff. 6 gestrichen. In diesem Zusammenhang wird zudem der zweite Absatz von § 17 Ziff. 2 dahingehend ergänzt, dass die Fondsleitung ferner über eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen *börslichen oder* ausserbörslichen Handel des Immobilienfondsanteile sicherstellt (Ergänzungen sind kursiv dargestellt). Der letzte Satz des zweiten Absatzes von § 17 Ziff. 2, wonach bei ausserbörslichem Handel mindestens eine wöchentliche Kursstellung erfolgt, wird gestrichen.

In Bezug auf die Nebenkosten wird § 19 Ziff. 4 Bst. I) dahingehend ergänzt, dass Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen ausserbörslichen Handels durch eine Bank oder eines Wertpapierhauses *bzw. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit einem börslichen Handel* (inkl. Market Making), dem Vermögen des Helvetica Swiss Opportunity Fund belastet werden können (Ergänzungen sind *kursiv* dargestellt).

Weitere materielle Änderungen des Fondsvertrages

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

Gemäss § 1 Ziff. 5 hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank den Helvetica Swiss Opportunity Fund in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG für einen bestimmten Zeitraum von den Pflichten befreit, (i) die Belastung aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal ein Drittes des Verkehrswertes zu beschränken (§ 1 Ziff. 5 Bst. b), (ii) die Anlagen nach Art. 87 Abs. 1 KKV auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen (§ 1 Ziff. 5 Bst. c), (iii) dass der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen darf (§ 1 Ziff. 5 Bst. d), und (iv) dass Baurechtsgrundstücke maximal 30 % des Fondsvermögens ausmachen dürfen (§ 1 Ziff. 5 Bst. e). Diese von der FINMA genehmigten Ausnahmen werden nicht länger benötigt. Entsprechend werden § 1 Ziff. 5 Bst. b) bis e) gestrichen.

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

In § 7 Ziff. 1 werden die Bestimmungen, wonach der Helvetica Swiss Opportunity Fund die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen muss, wobei genehmigte Ausnahmen von der Pflicht zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen vorbehalten bleiben, gestrichen. § 7 Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

«Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.»

§ 8 Anlagepolitik

Das Anlageziel des Helvetica Swiss Opportunity Fund im ersten Absatz von § 8 Ziff. 1 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Die Fondsleitung beachtet, das Vermögen dieses Immobilienfonds schwer gewichtig in kommerziell genutzte Liegenschaften (inkl.

Spezialimmobilien) in verschiedenen Regionen innerhalb der Schweiz mit einem Fokus auf Wirtschaftszentren zu investieren. Darüber kann der Immobilienfonds in andere zulässige Liegenschaften, mit einem beschränkten Fokus auf Immobilien im Bereich Wohnimmobilien, investieren.»

Der zweite Absatz von § 8 Ziff. 1, wonach sich die Anlage Tätigkeit auf das Gebiet der Schweiz beschränkt, wird gestrichen.

Die Anlagepolitik des Helvetica Swiss Opportunity Fund wird in § 8 Ziff. 2 Bst. a) dahingehend ergänzt, dass als Grundstücke neu auch *Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen*, gelten und somit als Anlagen des Helvetica Swiss Opportunity Fund zugelassen sind. In diesem Zusammenhang wird in § 8 eine neue Ziff. 5 eingefügt, wonach der Wohnanteil insgesamt höchstens 30 % betragen darf.

In § 8 Ziff. 2 wird zudem ergänzt, dass Miteigentum zulässig ist, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt (Ergänzung ist kursiv dargestellt).

§ 14 Belastung der Grundstücke

Die von der FINMA genehmigte Ausnahme in Bezug auf die Beschränkung der Belastung aller Grundstücke auf maximal ein Drittel wird nicht länger benötigt (siehe auch Ziff. 3.1 oben). Entsprechend wird der nachstehend aufgeführte, zweite Absatz von § 14 Ziff. 2 gestrichen.

«Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat von diesem Grundsatz eine Ausnahme während der ersten fünf Jahre seit der Lancierung des Fonds bewilligt. Hiernach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt bis maximal die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.»

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

Im Zusammenhang mit der Ergänzung der Anlagepolitik des Helvetica Swiss Opportunity Fund, wonach neu auch Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen, als Anlagen des Helvetica Swiss Opportunity Fund zugelassen sind (siehe hierzu Ziff. 3.3 oben), wird in § 15 Ziff. 4 lit. f eine neue Anlagebeschränkung eingefügt, wonach der Wohnanteil insgesamt höchstens 30 % betragen darf.

Die FINMA hat den Helvetica Swiss Opportunity Fund gemäss dem zweiten Absatz von § 15 Ziff. 4 für einen bestimmten Zeitraum von der Pflicht gemäss § 15 Ziff. 2, wonach die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen sind, befreit. Gemäss dem dritten Absatz von § 15 Ziff. 4 wurde der Helvetica Swiss Opportunity Fund für einen bestimmten Zeitraum von der Pflicht gemäss § 15 Ziff. 3, wonach der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen darf, befreit. Im Weiteren wurde der Helvetica Swiss Opportunity Fund gemäss dem vierten Absatz von § 15 Ziff. 4 für einen bestimmten Zeitraum von der Pflicht gemäss § 15 Ziff. 4 lit. b, wonach Baurechtsgrundstücke höchstens 30 % des Fondsvermögens ausmachen dürfen, befreit. Diese von der FINMA genehmigten Ausnahmen werden nicht länger benötigt (siehe hierzu auch Ziff. 3.1 oben). Entsprechend werden der zweite, dritte und vierte Absatz von § 15 Ziff. 4 gestrichen.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 6 lit. a wird die Gebühr für den Kauf und Verkauf von Grundstücken von maximal 3 % auf maximal 1.5 % des Kaufs- oder Verkaufspreises gesenkt.

Formelle Änderungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berühren und daher nicht veröffentlicht werden (beispielsweise sprachliche Anpassungen wie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen, Anpassungen an der Aufzählungsreihenfolge).

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Marc Giraudon hat Hans R. Holdener per 2. April 2024 als neuen CEO abgelöst. Zuvor waren sowohl Marc Giraudon als auch Hans R. Holdener ab dem 1. Januar 2024 gemeinsam als Co-CEO tätig.

Rechtsstreitigkeiten

Eine Liegenschaft weist Mängel aus. Eine Untersuchung zur Klärung der Verantwortlichkeiten wurde eingeleitet, wobei bisher keine eindeutigen Ergebnisse vorliegen. Ein «Round Table» mit allen Beteiligten ist geplant, um die Mängel zu bereinigen. Zudem wurde eine unabhängige Kostenschätzung für die Sanierung in Auftrag gegeben.

Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung

Mit Entscheid des Verwaltungsrats der Helvetica Property Investors AG vom 10. August 2023, welcher am 1. November 2023 auch öffentlich kommuniziert worden ist, sollen der Helvetica Swiss Commercial Fund und der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu einem noch festzulegenden Datum (voraussichtlich im ersten Semester 2025) zusammengelegt werden. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der FINMA.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es ist geplant, den Helvetica Swiss Opportunity Fund im ersten Semester 2025 mit dem von der gleichen Fondsleitung verwalteten und an der SIX Swiss Exchange kotierten Helvetica Swiss Commercial Fund (vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds») zu vereinigen. Weitere Informationen sind unter dem Kapitel «Informationen an die Anleger zu finden».

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Bescheinigungen

Bericht des Bewerbers



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 6. August 2024

Helvetica Swiss Opportunity Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2024

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118584.2400

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 17 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2024 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

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

Bewertungsmethode

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

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

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 2021 bis 2024 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2024 wurden die Werte der insgesamt 17 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 297'148'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.30% und 4.25% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.59% und 5.55%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.55% respektive nominal 4.85%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Abgänge:

- Wädenswil, Steinacherstrasse 101

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, 6. August 2024

Wüest Partner AG



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



Pascal Marazzi
dipl. Architekt ETH; MRICS
Partner

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 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

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.