

Jahresbericht 2021

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Schlüsselzahlen

516

**Gesamtfonds-
vermögen (Mio. CHF)**

Zunahme von 129% seit dem
31.12.2020

501

**Bestandsportfolio
(Mio. CHF)**

Durch Zukäufe seit dem 31.12.2020
um 145% gesteigert

19.2

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

Eine Steigerung um 115%
gegenüber dem 31.12.2020

95.2

**Vermietungsstand
(%)**

Eine Erhöhung um 6 Prozentpunkte
seit dem 31.12.2020

1'176

**Wohnungen
(Anzahl)**

Eine Zunahme von rund 154%
um 713 Wohnungen

38.6

**Fremdfinanzierungs-
quote (%)**

Eine leichte Erhöhung um 3.1 Pro-
zentpunkte seit dem 31.12.2020

113.31

**Inventarwert
pro Anteil (CHF)**

Entspricht, bereinigt um die
Ausschüttung, einer Zunahme von
7.7% seit dem 31.12.2020

3.7

**Brutto-Ist-Rendite
(%)**

Durch weitere Zukäufe an attrakti-
ven Lagen eine leichte Abnahme
um 0.2 Prozentpunkte

7.7

**Anlagerendite
(%)**

Um 0.6 Prozentpunkte leicht tiefer
als Ende 2020

2.9

**Ausschüttungs-
rendite (%)**

Stabil gegenüber dem Vorjahr

3.40

**Ausschüttung
pro Anteil (CHF)**

Eine deutliche Erhöhung um rund
10% gegenüber dem Vorjahr

115.50

**Kurs pro Anteil
(in CHF)**

Entspricht, unter Berücksichtigung
der Ausschüttung, einer Perform-
ance von 11.6% seit dem
31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen	2
Kennzahlen	5
Das Jahr in Kürze	6
Portfoliobericht	9
Nachhaltigkeit	14
Jahresrechnung per 31. Dezember 2021	15
Vermögensrechnung	16
Erfolgsrechnung	17
Anhang	18
Grundsätze für die Bewertung sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerts	27
Bericht des Schätzungsexperten	28
Bericht der Prüfgesellschaft	32
Organisation der Fondsleitung	34
Sonstige Informationen an die Anleger	35
Glossar	36
Impressum	37

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2021



Basel, Hegenheimerstrasse 43-49

Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Valorennummer			49527566	49527566
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		1 371 155	1 371 155
Anteile im Umlauf	Anzahl		2 742 310	1 371 155
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		113.31	108.31
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		2.73	3.03
Vermögensrechnung			per 31.12.2021	per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	500 787 000	204 347 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		516 277 921	225 118 403
Fremdfinanzierungsquote	%		38.60	35.47
Fremdkapitalquote	%		39.81	34.02
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	8	0.10	0.01
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.11	0.04
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		310 741 745	148 512 490
Erfolgsrechnung			per 31.12.2021	per 31.12.2020
Mietzinseinnahmen	CHF		11 370 234	4 609 479
Nettoertrag	CHF		11 979 559	4 710 711
Mietausfallrate*	%	1, 13	7.73	12.17
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 063 051	350 540
Betriebsgewinnmarge*	%		68.41	72.35
Rendite und Performance			per 31.12.2021	per 31.12.2020
Ausschüttung	CHF	12	9 323 854	4 250 581
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	3.40	3.10
Ausschüttungsrendite*	%	12	2.94	2.86
Ausschüttungsquote*	%	12	77.83	90.23
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%		6.69	6.48
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%		4.19	5.29
Performance*	%		11.59	5.45
Anlagerendite*	%		7.70	8.31
Kurs pro Anteil	CHF		115.50	106.50
Agio/Disagio*	%		1.93	-1.67
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV*	%		0.87	1.16
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} NAV	%		1.48	1.76
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV*	%		1.45	1.76

* Die Kennzahlen wurden gemäss der SFAMA «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet. Die Mietausfallrate ist per 31.12.2021 7.7%. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 7.8%. Würden die Covid-19-Mietzinsrabatte ebenfalls eingerechnet, läge die Mietausfallrate bei 7.9%.

Die Vergleichsperiode für die Kennzahlen der Erfolgsrechnung bzw. Rendite und Performance dauerte vom 06.11.2019 bis 31.12.2020. In der Vergleichsperiode wurden die Kennzahlen nicht annualisiert.

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

Das Jahr in Kürze

Sehr erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie beim Helvetica Swiss Living Fund: Das Portfolio wuchs im Berichtsjahr um 145% auf CHF 501 Mio.

Die hohe Nachfrage nach der Anlageklasse Immobilien, insbesondere im Wohnbereich, hält an. Entsprechend erwies sich 2021 für den HSL Fund als ein sehr wachstumsstarkes, erfolgreiches Jahr. 19 Liegenschaften konnten zugekauft und ins Portfolio integriert sowie diverse Aufwertungen bei Bestandsliegenschaften erreicht werden. Somit stieg der Verkehrswert des Portfolios von CHF 204 Mio. (Ende 2020) auf CHF 501 Mio. per Ende 2021. Es umfasst per Stichtag 41 Liegenschaften mit 1'176 Wohnungen und einer Gesamtmietfläche von 99'135 m². Der Vermietungsstand konnte durch das Asset Management Team von 89.2 % (Ende 2020) auf 95.2 % gesteigert werden.

Erstes Quartal

Zu Beginn des Jahres konnte in Gerlafingen eine Liegenschaft mit 3 Wohnobjekten erworben werden, die einen Verkehrswert von CHF 17.2 Mio. und 54 Wohnungen aufweisen. Der Kaufvertrag für diese wurde bereits Ende 2020 unterzeichnet.

Zweites Quartal

Das zweite Quartal war äusserst kaufstark. Im Mai kaufte der Fonds eine Wohnliegenschaft in Zürich mit einem Verkehrswert von CHF 7 Mio. bestehend aus 9 Wohnungen. Die dreistöckige Liegenschaft verfügt über grosse Ausnützungsreserven, die interessante Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Objekts bieten. Durch eine Umzonung von Wohnzone W3 in W5 wären auf der Parzelle 5 Stockwerke und ein zusätzliches Attikageschoss möglich.

Der Monat Juni liess den HSL Fund glänzen. Der Fonds erwarb 5 Wohnliegenschaften in den Kantonen Bern, Neuenburg, Thurgau, Schaffhausen und Wallis mit einem gesamten Verkehrswert von CHF 73.3 Mio. und

228 Wohnungen. 4 weitere Liegenschaften in Zürich, Oberglatt, Frauenfeld und Schwerzenbach wurden per 1. Juli ins Portfolio übernommen. Sie weisen einen Verkehrswert von CHF 43.1 Mio. und 64 Wohnungen auf.

Drittes und viertes Quartal

In einem regelrechten Jahresendspurt konnten am Ende des dritten und im vierten Quartal 8 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 151.5 Mio. und 358 Wohnungen in den Bestand übernommen werden. Die qualitativ hochwertigen Wohnliegenschaften befinden sich in den Gemeinden Basel, Biel, Derendingen, Frauenfeld, Nidau, St. Gallen und Subingen. 6 weitere Objekte konnten vertraglich angebunden werden, die gleich zu Beginn des neuen Jahres beurkundet wurden und 2022 ganzjährig zum Ertrag beitragen werden. Im September wurde eine nicht-strategiekonforme Liegenschaft in Neuhäusern für CHF 2.9 Mio. verkauft.

Durch die zahlreichen Transaktionen wurden die Mittel aus den Kapitalerhöhungen kurz nach der Emission vollumfänglich investiert und entsprechend der Anlagestrategie angelegt.

Kapitalerhöhungen

Die erste Kapitalerhöhung im Berichtsjahr wurde im Mai durchgeführt und mit einem Emissionserlös von CHF 37.6 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt wurden 342'789 neue Anteile zu einem Ausgabepreis von CHF 109.68 netto je Anteil ausgegeben. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte am 31. Mai. Im November wurde eine zweite Kapitalerhöhung durchgeführt, die einen Emissionserlös von 117.5 Mio. einbrachte. Bei einem Ausgabepreis von CHF 114.24 netto pro Anteil wurden 1 028 366 neue Anteile ausgegeben. Diese Anteile wurden am 6. Dezember liberiert. Die Nachfrage bei den Investoren war sehr gross, weshalb beide Kapitalerhöhungen deutlich überzeichnet waren und eine erfolgreiche Erweiterung des Anlegerkreises erfolgte. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile per Ende Berichtsperiode beläuft sich auf 2 742 310.

Performance

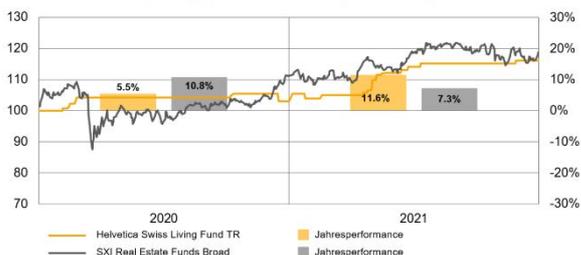
Im vergangenen Jahr stieg der Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 108.31 auf CHF 113.31. Bereinigt um die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2020 entspricht dies einer erfreulichen Anlagerendite von 7.7 %. Weiter stieg der Handelspreis der Anteile von CHF 106.50 auf CHF 115.50. Diese Steigerung entspricht, bereinigt um die Ausschüttung vom April 2021, einer Performance von 11.6 %. Die Performance lag deutlich über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Daraus resultiert, dass der Fonds mit einer leichten Prämie von 1.9 % (per 31. Dezember 2021) gehandelt wird. Aufgrund des guten Ergebnisses erfolgt am 29. April 2022 die zweite Ausschüttung an die Anleger. Gegenüber dem Vorjahr erhöht sich die Ausschüttung von CHF 3.10 auf CHF 3.40 pro Anteil, was einer Steigerung um rund 10 % gleichkommt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.9 %.

Ausblick

Die hohe Nachfrage der Anleger verdeutlicht das anhaltende Vertrauen in die Anlagestrategie des Fonds. Im Fokus stehen die geografische Diversifikation sowie der Zukauf von Liegenschaften mit einem attraktiven Ertragspotenzial. Ziel ist ein qualitatives Wachstum mit einer mittelfristigen Portfoliogrösse von über CHF 800 Mio. Um die Diversifikation weiter zu stärken, wird eine Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr geprüft. Eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange wird in den Jahren 2022/2023 angestrebt. Voraussetzungen sind gute Marktbedingungen sowie eine adäquate Portfoliogrösse.

Performance und Wertentwicklung

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSL Fund	11.59%	1.32%	2.21%	11.59%	-	-	17.67%
Benchmark	7.32%	3.87%	0.83%	7.32%	-	-	20.44%



Zetzwil, Bohnenackerweg 425

Portfoliobericht

Starkes Wachstum und überdurchschnittliche Performance: Die Ertragssituation des Helvetica Swiss Living Fund wurde durch diverse Vermietungserfolge gesteigert und die Diversifikation durch 19 Zukäufe signifikant erhöht. Per 31. Dezember 2021 umfasst das Portfolio 41 Liegenschaften mit 1 176 Wohnungen.

Die Nachfrage von Investoren nach Liegenschaften im Wohnsegment ist weiterhin sehr hoch, was dazu führte, dass die Erweiterung des Portfolios auch im Jahr 2021 erfolgreich vorangetrieben werden konnte. Im Berichtsjahr erwarb der Fonds 19 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt rund CHF 291 Mio. Eine nicht anlagestrategiekonforme, kommerziell genutzte Liegenschaft in Neuhausen am Rheinflall im Kanton Schaffhausen mit einem Verkehrswert von CHF 2.8 Mio. wurde im 3. Quartal zu Marktkonditionen verkauft. Der Verkehrswert des Bestandsportfolios erhöhte sich in der gleichen Zeitperiode um 3.4 % (rund CHF 6.9 Mio.). Grund dafür war eine marktbedingte Senkung der Diskontsätze um 0.3 Prozentpunkte von 3.0 % auf 2.7 %. Zusätzlich haben erfolgreiche Vermietungen zu einem substanziellen Leerstandsabbau geführt, was sich wiederum positiv auf den Verkehrswert auswirkte. Inklusiv der Zukäufe stieg der Verkehrswert des Portfolios gegenüber Ende Vorjahr gesamthaft um rund 145 % von CHF 204 Mio. auf CHF 501 Mio. Die Anzahl Wohnungen steigerte sich dadurch von 463 auf 1 176.

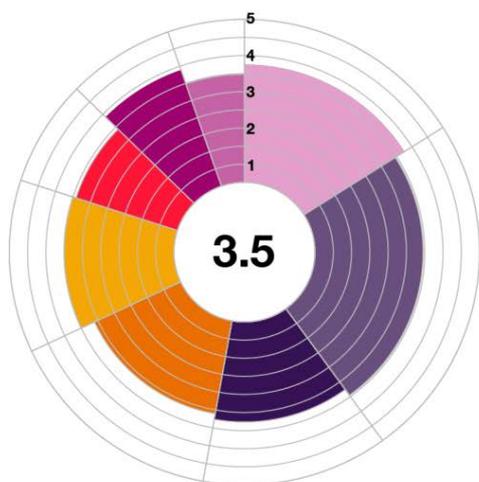
Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit rund 86 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz. Die restlichen 14 % verteilen sich auf die Süd- und Westschweiz. Der Wohnanteil mit dazugehörigen Nebennutzungen und Parkplätzen macht 93 % der Soll-Mietzinseinnahmen aus. Siehe dazu die Grafiken «Geografische Aufteilung» und «Miettertrag nach Hauptnutzung» unten.

Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner blieb im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr stabil bei einer Gesamtnote von 3.5. Die Zukäufe stützten somit die Qualität des Portfolios.

Der Vermietungsstand des Portfolios erhöhte sich gegenüber Ende Vorjahr um 6.0 Prozentpunkte von 89.2 % auf 95.2 %. Die zugekauften Liegenschaften und der Verkauf der Liegenschaft in Neuhausen am Rheinflall im Kanton Schaffhausen haben den Vermietungsstand positiv beeinflusst. Ebenfalls konnte bei den Bestandsliegenschaften eine deutliche Erhöhung des Vermietungsstands von 89.2 % um 5.6 Prozentpunkte auf 94.8 % erreicht werden. Dadurch konnten für den Fonds zusätzlich jährlich rund CHF 0.34 Mio. an Mietzinseinnahmen generiert werden.

Die stichtagsbezogenen jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 18.3 Mio. Daraus resultiert eine leicht reduzierte Brutto-Ist-Rendite von 3.7 % (3.9 % per Ende Vorjahr). Grund dafür war das allgemein gestiegene Preisniveau für die getätigten Transaktionen an zentraleren Lagen und an Lagen mit hohen Vermietungsständen.

Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.5	
Lage	3.6	40
Makrolage	3.8	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	3.3	40
Nutzung	3.3	32
Standard	3.1	38
Zustand	3.5	30
Investment	3.6	20
Vermietbarkeit	3.4	37
Verkäuflichkeit	3.9	37
Ertragsrisiko	3.5	26

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Portfolio Ausblick

Im Januar wurden 171 Wohnungen in Wattwil im Kanton St. Gallen und in Zweidlen im Kanton Zürich mit einem Verkehrswert von CHF 74 Mio. neu ins Portfolio übernommen. Der Fonds ist in Wachstumsregionen gut diversifiziert. Die Mietzinse bewegen sich im mittleren bezahlbaren Preissegment, womit eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen gewährleistet ist. Obwohl sich der Vermietungsstand aktuell auf einem hohen Niveau befindet, ist weiteres Vermietungspotenzial und dadurch die Chance auf zusätzliche Mietzinseinnahmen vorhanden. Für das kommende Jahr steht die Realisierung dieses Potenzials im Fokus. Künftig sollen vermehrt auch bauliche Potenziale ausgeschöpft werden. Bis Mitte Jahr werden für alle Liegenschaften im Portfolio Potenzialanalysen zur Verfeinerung der Sanierungsplanung abgeschlossen. Bei den Liegenschaften in Rorschach im Kanton St. Gallen, in Benglen im Kanton Zürich und in Grenchen im Kanton Solothurn ist das Asset-Management-Team in der Rentabilitätsprüfung von Gesamtsanierungen. Hier sollen bis Ende Jahr die Entscheidungsgrundlagen vorliegen.

Die Fondsleitung geht für das laufende Jahr für das Bestandsportfolio von einer Erhöhung des Vermietungsstands um insgesamt 0.5 Prozentpunkte auf circa 95.7 % aus. Die Fondsleitung strebt zudem den Ausbau des bestehenden Wohnimmobilienportfolios entsprechend der Anlagestrategie an und ist daher überzeugt, den Anlegern langfristig stabile und attraktive Ausschüttungen bezahlen zu können.

Markteinschätzung

Die Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen in Wohnnutzungen ist nach wie vor hoch, gleichzeitig hält das tiefe Zinsniveau an. Diese zwei Komponenten dürften den Transaktionsmarkt weiterhin kompetitiv gestalten, wobei Helvetica in diesem Zusammenhang bei vereinzelt Immobilieninvestoren eine Reduktion der Akquisitionskriterien beobachtet.

Das seit Beginn 2021 anziehende Marktvolumen stabilisierte sich zum Jahresende auf einem gehobenen Niveau. Diese Entwicklung hat es der Fondsleitung ermöglicht, die Pipeline für anstehende Kapitalerhöhungen vollumfänglich zu füllen. Die Mittel der Kapitalerhöhungen konnten so gänzlich investiert werden. Der Hauptfokus lag dabei auf einer strikten Qualitätsverbesserung des Portfolios.

Das Ziel der Fondsleitung ist es, eine kontinuierliche Verbesserung der Portfoliokennzahlen zu erreichen. So wird zum Beispiel auf die portfolioadäquate Lage- oder Grundrissqualität als auch auf eine gute Vermietbarkeit der Liegenschaften geachtet.

Zukäufe

Das Portfolio des Fonds wurde 2021 um 19 hochwertige Liegenschaften und 713 Wohnungen an guten Lagen erweitert.

1. Quartal

Per 1. Januar erwarb der Fonds in Gerlafingen eine Liegenschaft mit 3 Wohnobjekten und einem Verkehrswert von CHF 17.3 Mio. Die 54 Wohnungen generieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.7 Mio.

2. Quartal

Der erste Zukauf im 2. Quartal wurde per 1. Mai in Zürich getätigt. Die Wohnliegenschaft mit einer Fläche von 552 m² hat einen Verkehrswert von CHF 7.3 Mio. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 0.2 Mio. Ende Mai wurde der Kaufvertrag über CHF 10.7 Mio. für eine sich im Bau befindliche Liegenschaft in Höri unterzeichnet. Die Liegenschaft mit einer Mietfläche von rund 1 400 m² wird nach Bauabschluss voraussichtlich im April 2022 in den Bestand integriert.

Der Monat Juni war mit 10 Zukäufen der akquisitionstärkste Monat des Jahres und führte zu einem beeindruckenden Abschluss des ersten Halbjahrs. So erwarb der HSL Fund per 1. Juni in einer Portfoliotransaktion 4 Wohnliegenschaften in den Kantonen Neuenburg, Bern, Thurgau und Schaffhausen. In La Chaux-de-Fonds (NE) ein Objekt mit einem Verkehrswert von CHF 6.8 Mio. erworben werden. Die 24 Wohnungen generieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.4 Mio. Eine weitere Wohnliegenschaft wurde in Weinfelden (TG) zugekauft, deren Verkehrswert sich auf CHF 12 Mio. beläuft. Die 36 Wohnungen erzielen jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.5 Mio. In Lyss (BE) konnte zudem eine Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 14.2 Mio. ins Portfolio aufgenommen werden. Das Objekt mit 33 Wohnungen erzielt jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.5 Mio. Letztlich erwarb der HSL Fund mit der Portfoliotransaktion eine Liegenschaft in Beringen (SH) mit einem Verkehrswert von CHF 16 Mio. Diese besteht aus 40 Wohnungen, die jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.7 Mio. generieren.

Ebenfalls per 1. Juni wurde eine Liegenschaft in Sion mit einem Verkehrswert von CHF 24.2 Mio. und 95 Wohnungen ins Portfolio integriert. Daraus resultieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 1 Mio.

Weitere Kaufverträge konnte der Fonds im Juni durch eine Portfoliotransaktion mit insgesamt 4 Liegenschaften in den Kantonen Zürich und Thurgau abschliessen: Eine Wohnliegenschaft in Zürich mit 15 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 14.7 Mio. erzielt jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.3 Mio. Eine weitere Liegenschaft mit 16 Wohnungen wurde in Oberglatt erworben. Der Verkehrswert dieser Wohnliegenschaft beträgt CHF 8.5 Mio. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 0.2 Mio. Die dritte im Kanton Zürich angesiedelte Liegenschaft liegt in Schwerzenbach. Diese weist einen Verkehrswert von CHF 12.4 Mio. aus und besteht aus 19 Wohnungen. Die für den Fonds erwirtschaftete Soll-Mietzinseinnahmen liegen bei CHF 0.3 Mio. Die sich im Kanton Thurgau befindende Liegenschaft des Portfolios ist in Frauenfeld. Sie besteht aus 15 Wohnungen zu einem Verkehrswert von CHF 7.5 Mio. und generiert Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0.2 Mio. pro Jahr.

3. Quartal

Im September konnten 2 Liegenschaften zugekauft und eine Liegenschaft konnte verkauft werden. Die verkaufte Liegenschaft in Neuhausen (SH), die ausschliesslich kommerziell genutzt wird, entsprach nicht der Anlagestrategie des Fonds, weshalb sie für CHF 2.9 Mio. veräussert wurde. Durch die Devestition konnte die Wohnquote erhöht und der Leerstand abgebaut werden. Ende September wurden die Kaufverträge für eine Liegenschaft in Subingen (SO) und eine in Derendingen (SO) abgeschlossen. Beide Liegenschaften trugen per 1. Oktober zum Ertrag bei. Mit einem Verkehrswert von CHF 7.6 Mio., 18 Wohnungen und einem Soll-Mietertrag von CHF 0.3 Mio. ist das vollvermietete Objekt in Derendingen die kleinere der beiden akquirierten Liegenschaften. Das ebenfalls vollvermietete Objekt in Subingen zeichnet sich durch einen Verkehrswert von CHF 9.8 Mio., 23 Wohnungen und einen Soll-Mietertrag von CHF 0.4 Mio. aus.

4. Quartal

Im 4. Quartal kam es zu einem Jahresendspurt, der viele Erfolge mit sich brachte. Im Dezember kaufte der HSL Fund 6 hochwertige Liegenschaften mit einem Volumen von CHF 134.1 Mio. verteilt auf die Kantone Basel, Bern, St. Gallen und Thurgau. Eine der beiden Liegenschaften in Basel ergänzt das Portfolio mit einem Verkehrswert von CHF 23 Mio., 33 Wohnungen und einem Soll-Mietertrag von CHF 0.7 Mio., während die zweite Liegenschaft einen Verkehrswert von

CHF 22.7 Mio., 42 Wohnungen und einen Soll-Mietertrag von CHF 0.7 Mio. ausweist. Im Kanton Bern konnten ebenfalls 2 Liegenschaften zugekauft werden. Eine davon in Nidau mit einem Verkehrswert von CHF 18.8 Mio., 60 Wohnungen und einem Soll-Mietertrag von CHF 0.7 Mio., die einen sehr hohen Vermietungsstand von 98.8 % mitbringt. Die zweite Liegenschaft befindet sich in Biel und hat einen Verkehrswert von CHF 42.8 Mio., 141 Wohnungen, einen Soll-Mietertrag von CHF 1.8 Mio. und einen ebenfalls sehr hohen Vermietungsstand von 98.2 %. In St. Gallen wurde eine etwas kleinere Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 12.4 Mio. erworben. Dieses Objekt bringt 22 Wohnungen, einen Soll-Mietertrag von CHF 0.4 Mio. und einen Vermietungsstand von 93.1 % ins Portfolio ein. Die vollvermietete Liegenschaft im Kanton Thurgau liegt in der Stadt Frauenfeld und weist einen Verkehrswert von CHF 14.3 Mio. aus. Die 19 Wohnungen generieren einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 0.5 Mio.

Vermietungserfolge

Im vergangenen Geschäftsjahr 2021 trugen die nachfolgend genannten Asset-Management-Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Fonds bei:

Grenchen, Viaduktstrasse 9/11

Anfang 2021 betrug der Leerstand knapp 25 %. Durch gezielte Vermarktungsaktivitäten konnte dieser innerhalb von 6 Monaten auf 3 % reduziert werden. Somit ist die Liegenschaft bis auf wenige Parkplätze vollvermietet.

Therwil, Vorderbergweg 2–4 / Reinacherstrasse 3–5

Mit dem Kauf der Liegenschaft per Ende Vorjahr wurde ein Leerstand von 18.5 % übernommen. Dieser konnte im Verlauf des Jahrs auf 4 % abgebaut werden.

Bulle, Rue Nicolas-Glasson 5–7

Dank fokussierter Vermarktungsaktivitäten konnte für eine Bürofläche von 200 m² per Juli 2021 ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen werden.

Haag, Thalistrasse 2–8

Alle leerstehenden Wohnungen konnten vermietet werden, wodurch die Leerstandsquote auf 2.4 % sank.

Erlen, Kummertshuserstrasse 7a–11b

Der unabhängige Zertifizierungsprozess mit dem anerkannten Nachhaltigkeitslabel DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) System Schweiz, vertreten in der Schweiz durch die SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), wurde erfolgreich mit der Auszeichnung «Silber» abgeschlossen.

Fribourg, Avenue du Midi 17/19

Die Liegenschaft wurde per Ende Vorjahr mit einem Leerstand von 17.8 % übernommen. Dank einer engagierten Bewirtschaftungstätigkeit konnten per September 2021 sämtliche Wohnungen vermietet werden.

Monthey, Chemin des Semilles 13a/b

Die Leerstandsquote nach Kauf der Liegenschaft betrug knapp 14 %. Per Ende Jahr konnte die Liegenschaft voll vermietet werden.

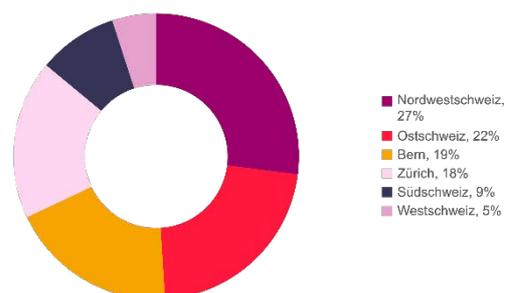
Mietertrag nach Hauptnutzung

(Soll-Mieten)



Geografische Aufteilung

(Marktwerte)





St.Gallen, Zürcherstrasse 84, Schibistrasse 3-5

Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor ist sich die Fondsleitung der Helvetica der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Die Nachhaltigkeit ist Teil der Unternehmensphilosophie und fliesst bei jeder Entscheidung mit ein. Darum hat die Fondsleistung 2020 die ersten Schritte unternommen, die eine nachhaltige Entwicklung und eine wirksame, andauernde Verbesserung der Umwelt unterstützen. Die eingeleiteten Massnahmen sind auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die aktuellen Energie- und Emissionsziele des Bundes abgestimmt. Anhand klarer Zielsetzungen werden die ergriffenen Massnahmen gemessen und mittels transparenter Berichterstattung den Stakeholdern und Anlegern kommuniziert.

Besonders auf Stufe der Liegenschaften nimmt die nachhaltige Entwicklung des Portfolios einen grossen Stellenwert ein. Um dieser Relevanz Rechnung zu tragen, prüft die Fondsleitung verschiedene Zertifizierungssysteme in Bezug auf Aufwand, Kosten und Marktakzeptanz. Eines davon ist «Gebäude in Betrieb» der DGNB/SGNI. Das Zertifizierungssystem der DGNB ist spezifisch auf Liegenschaften im Betrieb ausgelegt. Dabei steht die Erreichung der Klimaneutralität im Fokus.

Zum Verständnis des Zertifizierungsprozesses, der Bewertungskriterien und der wesentlichen Themengebiete hat Helvetica je eine Liegenschaft des HSC Fund und des HSL Fund zertifizieren lassen. Beide Liegenschaften wurden im Februar 2021 mit Silber ausgezeichnet. Um das Potenzial für nachhaltige Energieerzeugung in den Portfolios zu eruieren, wird der Einsatz von Photovoltaikanlagen überprüft.

Des Weiteren sollen bei geplantem oder auch notfallmässigem Ersatz von Gebäudeheizungen, wann immer möglich, nur noch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien eingesetzt werden. Dazu wurden für alle Liegenschaften mit sanierungsbedürftigen Heizungsanlagen

entsprechende Variantenstudien erstellt. Diese sollen einer ziel- und systemkonformen Instandhaltung der Objekte und deren Modernisierung dienen.

Helvetica hat sich nicht nur auf Liegenschaftsebene verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung messbar umzusetzen. Die Fondsleitung gehört als Signatory auch der PRI (Principles for Responsible Investment) an. Als Unterzeichnerin verpflichtet sie sich, ihre ESG-Kriterien in alle Bereiche des Investierens zu integrieren und diese wiederum transparent darzustellen.

Dedizierte Informationen rund um das Thema Nachhaltigkeit sind im ersten ESG-Bericht von Helvetica enthalten. Dieser wird am 5. April 2022 publiziert, wobei der Bericht im Detail folgende Themen behandelt:

- Umgang von Helvetica mit ESG
- Wesentlichkeitsmatrix – Erläuterung der wesentlichen Ziele in Bezug auf die wesentlichen Themen
- Themen und Umgang von Helvetica damit
- Geplante Standards
- Rückblick – umgesetzte Massnahmen 2021
- Beitrag von Helvetica zu den UN Sustainable Development Goals
- Ausblick 2022

Der übergeordnete ESG-Bericht wird mit der Erstveröffentlichung jährlich gemäss der Global Reporting Initiative (GRI) aufgesetzt. Ziel ist es, im Jahr 2023 erstmals einen vollwertigen GRI-Bericht zu publizieren.

Um die Portfolios der Helvetica Fonds vergleichbar zu machen, strebt die Fondsleitung zudem das Reporting nach dem GRESB-Standard an. 2024 sollen erstmals die spezifischen GRESB-Scores der Fonds präsentiert werden.

Signatory of:



Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

Das vergangene Jahr war von starkem Wachstum geprägt. Dem Fonds flossen durch zwei Kapitalerhöhungen über CHF 150 Mio. zu. 19 neue Liegenschaften wurden erworben, wodurch das Portfolio auf CHF 501 Mio. anwuchs. Das Gesamtfondsvermögen stieg um CHF 291 Mio. auf CHF 516 Mio.

Aufgrund der hohen Nachfrage der Anleger konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr mittels Kapitalerhöhungen zusätzliche Mittel im Wert von CHF 155 Mio. beschafft werden. Die insgesamt dritte Kapitalerhöhung des Fonds fand im Mai mit einem Umfang von knapp CHF 38 Mio. statt, während die vierte Kapitalerhöhung über CHF 117 Mio. im Dezember abgeschlossen wurde. Beide Kapitalerhöhungen waren deutlich überzeichnet, was einmal mehr die Attraktivität des Fonds und die Wachstumsstrategie der Fondsleitung unterstreicht. Die Kapitalzuschüsse wurden für den Kauf von 19 Liegenschaften verwendet. Eine kleinere Liegenschaft mit hauptsächlich kommerzieller Nutzung wurde verkauft, wodurch das Portfolio netto um 18 auf 41 Liegenschaften anwuchs. Zudem wurden bereits Käufe für weitere Liegenschaften mit einem Verkehrswert von rund CHF 74 Mio. beurkundet, die im Januar 2022 zu Eigentum übertragen wurden.

Per Jahresende verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 113.31, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2020 von CHF 3.10 einer im Vergleich zum überlangen Vorjahr um 0.6 Prozentpunkte tieferen Anlagerendite von 7.70 % entspricht. Die Eigenkapitalrendite nahm gegenüber dem Vorjahr infolge höherer, nicht realisierter Kapitalgewinne bei Zukäufen um 0.21 Prozentpunkte auf 6.69 % zu.

Das $TER_{REF-GAV}$ konnte aufgrund des starken Wachstums um 0.29 Prozentpunkte auf 0.87 % reduziert werden bei einem Vorjahreswert von 1.16 %.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe und die Kapitalerhöhungen in den vergangenen zwölf Monaten und beträgt CHF 516 Mio. Per Bilanzstichtag nahmen die Verkehrswerte der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 204 Mio. um 145 % auf CHF 501 Mio. zu. Die flüssigen Mittel sind um CHF 4 Mio. auf über CHF 5 Mio. gegenüber Ende Vorjahr gestiegen. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen um CHF 7 Mio. auf knapp CHF 10 Mio. ab. Im Vorjahr lagen die Vermögenswerte bei knapp CHF 17 Mio. Die Ende 2020 gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds im Umfang von rund CHF 3 Mio. wurden verkauft.

Der Anstieg des Portfolios um CHF 296 Mio. erklärt sich hauptsächlich durch die zugekauften Liegenschaften mit Anlagekosten von CHF 280 Mio. Dabei wurden Aufwertungen über CHF 9 Mio. erzielt und Anlagekosten bzw. Investitionen aktiviert, während eine kleinere Liegenschaft mit gewerblicher Nutzung verkauft wurde.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 203 Mio. und Liquidationssteuern von über CHF 2 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein um CHF 162 Mio. höheres Nettofondsvermögen von CHF 311 Mio. gegenüber Ende Vorjahr mit CHF 149 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 38.6 % und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 %, der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten fünf Jahre ab Lancierung gilt.

Erfolgsrechnung

Mit dem Portfolio konnten Mietzinseinnahmen von CHF 11.4 Mio. erzielt werden. Diese lagen um CHF 6.8 Mio. höher als im Vorjahr mit CHF 4.6 Mio. Insgesamt fielen Aufwendungen von CHF 5.1 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 2.7 Mio. gegenüber 2020 entspricht. Das Ertragspotenzial der erworbenen Liegenschaften wird sich erst 2022 – auf Basis der dem Fonds zufließenden Jahresmieterträge – vollständig zeigen.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position «nicht realisierte Kapitalgewinne» eine um CHF 3.7 Mio. höhere Aufwertung auf dem Portfolio von CHF 9.1 Mio. gegenüber CHF 5.4 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		5 499 998	1 187 185
Liegenschaften			
Wohnbauten	1	486 872 000	187 668 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	7 990 000	2 920 000
Gemischte Bauten	1	5 925 000	13 759 000
Total Liegenschaften		500 787 000	204 347 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		0	2 889 000
Sonstige Vermögenswerte		9 990 924	16 695 218
Gesamtfondsvermögen		516 277 921	225 118 403
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-193 300 000	-72 485 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-9 809 777	-3 078 154
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-203 109 777	-75 563 154
Total Verbindlichkeiten		-203 109 777	-75 563 154
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		313 168 144	149 555 249
Geschätzte Liquidationssteuern		-2 426 399	-1 042 759
Nettofondsvermögen		310 741 745	148 512 490
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 371 155	0
Ausgegebene Anteile		1 371 155	1 371 155
Zurückgenommene Anteile		0	0
Bestand am Ende der Berichtsperiode		2 742 310	1 371 155
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		113.31	108.31
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		148 512 490	0
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12, 16	-2 276 117	0
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12, 16	-1 974 463	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		146 738 998	139 480 869
Gesamterfolg		19 740 837	9 031 621
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		310 741 745	148 512 490

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.–31.12.2021	06.11.2019–31.12.2020
Negativzinsen		0	-12 174
Mietzinseinnahmen		11 370 234	4 609 479
Sonstige Erträge		1 138 059	979 490
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		4 593 369	1 548 303
Total Erträge		17 101 661	7 125 098
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-115 614	-17 203
Unterhalt und Reparaturen		-1 063 051	-350 540
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-208 131	-122 279
Verwaltungsaufwand		-153 026	-115 003
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-115 547	-14 666
Gewinn- und Kapitalsteuer		-277 128	-142 948
Schätzungs- und Prüfaufwand		-228 772	-134 683
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-2 224 229	-975 845
die Depotbank	11	-86 424	-76 700
die Immobilienverwaltung	11	-496 572	-228 872
den Market Maker	11	-57 500	-12 500
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-96 108	-223 147
Total Aufwand		-5 122 101	-2 414 387
Erfolg			
Nettoertrag		11 979 559	4 710 711
Realisierte Kapitalgewinne		25 999	0
Realisierter Erfolg		12 005 558	4 710 711
Nicht realisierte Kapitalgewinne		9 118 920	5 363 669
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 383 640	-1 042 759
Gesamterfolg		19 740 837	9 031 621
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Rechnungsjahrs		11 979 559	4 710 711
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahrs		25 999	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0	0
Vortrag des Vorjahrs	16	460 130	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		12 465 689	4 710 711
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12, 16	6 445 853	2 276 117
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn	12, 16	25 999	0
Übertrag auf Gewinnreserven	12, 16	2 852 002	1 974 463
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0	0
Vortrag auf neue Rechnung		3 141 835	460 130
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		2 852 002	1 974 463
Total Ausschüttung an die Anleger		9 323 854	4 250 581

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²	in m ²			
Wohnbauten						
Basel, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15	Alleineigentum	2 992	994	1975, 1991		01.01.2022
Basel, Hegenheimerstrasse 43–49	Alleineigentum	3 531	1 329	1957	1984	01.01.2022
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	Alleineigentum	1 632	1 133	1974	2019	22.11.2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	Alleineigentum	1 146	2 117	1973		22.11.2019
Beringen, Bahnhofstrasse 36, 38 / Zelgstrasse 35, 37, 39	Alleineigentum	3 857	7 483	1992		01.06.2021
Biel, Poststrasse 32–44	Alleineigentum	10 986	7 857	1974		01.01.2022
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35–39	Alleineigentum	1 919	2 931	2006		01.10.2021
Dottikon, Lindenweg 2/4/6	Alleineigentum	1 655	3 982	1981	2019	01.01.2020
Erlen, Kümmerthausstrasse 7a–11b	Alleineigentum	4 576	8 912	2013		01.07.2020
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	Alleineigentum	2 270	6 837	2007		01.01.2022
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	Alleineigentum	1 189	1 824	1963	2004	01.07.2021
Fribourg, Avenue du Midi 17/19	Alleineigentum	1 489	351	1906	1995	01.12.2020
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11–17, Kriegstettenstrasse 38–46	Alleineigentum	3 649	7 859	1964	2015	01.01.2021
Granges VS, Crête Blanche 5a–b / Av. Gare 2	Alleineigentum	2 380	3 935	2016		01.12.2020
Grenchen, Kirchstrasse 72	Alleineigentum	1 236	519	1972	2016	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	Alleineigentum	1 921	2 393	2015		22.11.2019
Haag, Thalistrasse 2/4/6/8	Alleineigentum	3 072	6 454	2009, 2010		22.11.2019
Hirschthal, Zofoldweg 2	Alleineigentum	945	2 294	1988	2019	01.01.2020
Kaisten, Weihermatt 1	Alleineigentum	729	1 264	1991	2017	01.01.2020
La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 34c, 34d	Alleineigentum	2 368	2 396	1988		01.06.2021
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9	Stockwerk- eigentum	2 239	3 638	1994	2019	22.11.2019
Lyss, Birkenweg 16, 18, 22	Alleineigentum	2 895	4 885	1986		01.06.2021
Monthey, Chemin des Semilles 13a/b	Alleineigentum	2 190	3 413	2008		01.12.2020
Nidau, Lyss-Strasse 51–59	Alleineigentum	4 542	4 607	1970		01.01.2022
Oberbuchsiten, Poststrasse 20a/20/22/24	Alleineigentum	2 541	4 871	2013		01.05.2020
Oberglatt, Leewinkel 21/23	Alleineigentum	1 144	1 764	1970	2005	01.07.2021
Oberkulm, Schrägweg 16/18/20/22	Alleineigentum	2 000	4 998	1988	2019	01.01.2020

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll), Umsatzmieten, Bau- rechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzins- ausfälle	Mietertrag (IST)	Brutto- Rendite SOLL	Vermie- tungs-stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
22 403 224	23 020 000	0	0	0.00	0	0.00	97.5
22 072 854	22 730 000	0	0	0.00	0	0.00	97.1
9 989 796	12 280 000	406 799	-1 947	-0.48	404 852	3.31	94.2
6 275 439	7 145 000	248 815	-13 712	-5.51	235 103	3.47	100.0
15 870 746	16 040 000	396 585	-71 135	-17.94	325 450	4.23	82.0
43 674 097	42 800 000	0	0	0.00	0	0.00	98.2
7 185 439	7 647 000	70 770	-2 184	-3.09	68 586	3.70	99.7
6 820 438	7 190 000	299 851	-6 519	-2.17	293 332	4.17	99.4
23 336 271	24 160 000	931 655	-23 623	-2.54	908 032	3.85	98.1
15 217 870	14 300 000	0	0	0.00	0	0.00	99.7
7 427 513	7 539 000	115 356	-8 400	-7.28	106 956	3.06	92.7
8 017 056	8 309 000	352 976	-41 639	-11.80	311 337	4.21	100.0
16 299 603	17 300 000	744 005	-108 304	-14.56	635 701	4.29	86.2
11 325 067	11 460 000	500 589	-4 125	-0.82	496 464	4.36	100.0
3 490 649	3 679 000	191 616	-42 411	-22.13	149 205	5.45	88.8
11 293 332	11 590 000	465 184	-37 824	-8.13	427 359	4.00	92.9
12 563 501	13 290 000	588 790	-47 102	-8.00	541 688	4.42	98.0
4 010 714	4 113 000	179 551	0	0.00	179 551	4.37	100.0
3 069 197	3 209 000	142 296	-4 840	-3.40	137 456	4.43	98.1
7 198 396	6 760 000	212 003	-20 966	-9.89	191 037	5.38	91.1
10 439 545	11 310 000	442 407	-8 185	-1.85	434 222	3.91	100.0
13 845 453	14 210 000	308 046	-6 810	-2.21	301 236	3.72	96.5
10 452 045	11 740 000	463 071	-43 954	-9.49	419 117	3.95	99.4
19 237 608	18 840 000	0	0	0.00	0	0.00	98.8
11 334 227	11 630 000	500 796	-81 689	-16.31	419 108	4.33	91.9
9 120 279	8 477 000	119 136	-5 860	-4.92	113 276	2.81	99.3
7 418 462	8 412 000	332 122	-17 783	-5.35	314 339	3.96	99.0

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes antritt
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	Alleineigentum	3 626	1 925	1976		01.11.2020
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b	Alleineigentum	1 249	1 889	1984	1997, 2009	01.07.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42-50	Alleineigentum	4 579	2 649	1945, 1954		01.06.2021
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schibistrasse 3/5	Alleineigentum	2 164	2 085	2010		01.01.2022
Subingen, Winkelweg 16-20	Alleineigentum	2 003	3 642	1994, 2017		01.10.2021
Therwil, Vorderbergweg 2-4 / Reinacherst.	Alleineigentum	3 041	3 268	2008		01.12.2020
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	Alleineigentum	2 781	2 840	1971		01.06.2021
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	Alleineigentum	1 590	2 647	2012		01.12.2020
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	Alleineigentum	842	1 807	1982	2019	01.01.2020
Zürich, Gagliardiweg 9	Alleineigentum	552	713	1949	2010	01.05.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	Alleineigentum	1 104	1 257	1951	1999, 2008, 2019	01.07.2021
Total Wohnbauten		94 624	125 762			
davon im Stockwerkeigentum		2 239	3 638			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Bulle, Rue Nicolas-Glasson 5/7	Alleineigentum	1 874	656	1985		01.12.2020
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		1 874	656			
Gemischte Bauten						
Grenchen, Bündengasse 18/20/22	Alleineigentum	1 572	1 691	1945, 1974	1929, 2013	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 5	Alleineigentum	1 065	967	1916	2016	22.11.2019
Total gemischte Bauten		2 637	2 658			
Ertragsminderungen Covid-19						
Zwischentotal		99 135	129 076			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke		99 135	129 076			

Der Fonds hält 41 Liegenschaften. Die 4 Liegenschaften in Grenchen sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2021 regulatorisch 38 Grundstücke.

Aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft in Neuhausen am Rheinfall im September 2021 sind Mieteinnahmen von CHF 103 567 in der Erfolgsrechnung, jedoch nicht in der Inventarliste enthalten.

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll), Umsatzmieten, Bau- rechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzins- ausfälle	Mietertrag (IST)	Brutto- Rendite SOLL	Vermietungs- stand
17 056 897	18 270 000	767 288	-66 502	-8.67	700 786	4.19	79.9
11 775 979	12 400 000	165 004	-2 470	-1.50	162 534	2.67	98.1
23 988 085	24 220 000	623 045	-64 928	-10.42	558 117	4.41	92.3
13 273 835	12 420 000	0	0	0.00	0	0.00	92.6
8 404 238	9 750 000	97 637	-4 965	-5.09	92 672	4.01	99.3
16 255 103	15 890 000	695 618	-68 099	-9.79	627 519	4.31	95.7
11 712 549	12 030 000	276 831	-3 399	-1.23	273 432	3.95	100.0
6 852 426	7 289 000	289 824	-37 418	-12.91	252 406	3.97	93.9
3 392 921	3 426 000	152 975	-12 300	-8.04	140 675	4.43	98.3
7 267 997	7 337 000	135 440	0	0.00	135 440	2.80	100.0
13 927 283	14 660 000	169 574	0	0.00	169 574	2.32	100.0
473 296 130	486 872 000	11 385 653	-859 092	-7.55	10 526 561	3.92	95.3
10 439 545	11 310 000	442 407	-8 185	-1.85	434 222		
7 510 938	7 990 000	453 400	-28 645	-6.32	424 755	5.68	88.0
7 510 938	7 990 000	453 400	-28 645	-6.32	424 755	5.68	88.0
3 388 002	3 820 000	189 614	-3 396	-1.79	186 218	4.96	98.0
1 847 994	2 105 000	129 744	-17 210	-13.26	112 534	6.24	76.6
5 235 995	5 925 000	319 358	-20 606	-6.45	298 752	5.42	89.2
			-12 380	-0.11	-12 380		
486 043 063	500 787 000	12 158 410	-920 723	-7.57	11 237 688		
					28 979		
486 043 063	500 787 000				11 266 667	3.99	95.1

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Alle Anteile an Immobilienfonds wurden im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2021 verkauft. Zum Bilanzstichtag werden keine Anteile an Immobilienfonds oder Immobilieninvestmentgesellschaften gehalten.

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2021	31.12.2020
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	0	2 889 000
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	500 787 000	204 347 000
Total Anlagen	500 787 000	207 236 000

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzesantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11/13/15/17 / Kriegssettenstrasse 38/40/42/44/46	Solothurn	Alleineigentum	10.12.2020	01.01.2021
Zürich, Gagliardiweg 9	Zürich	Alleineigentum	26.04.2021	01.05.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42–44 / 46-50	Wallis	Alleineigentum	02.06.2021	01.06.2021
Beringen, Bahnhofstrasse 36/38, Zelgstrasse 35/37/39	Schaffhausen	Alleineigentum	10.06.2021	01.06.2021
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	Thurgau	Alleineigentum	10.06.2021	01.06.2021
Lyss, Birkenweg 16, 18, 22	Bern	Alleineigentum	11.06.2021	01.06.2021
La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 34 c/d	Neuenburg	Stockwerkeigentum	14.06.2021	01.06.2021
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	Thurgau	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Oberglatt ZH, Leewinkel 21/23	Zürich	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b	Zürich	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	Zürich	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35–39	Solothurn	Alleineigentum	01.10.2021	01.10.2021
Subingen, Winkelweg 16–20	Solothurn	Alleineigentum	01.10.2021	01.10.2021
Nidau, Lyss-Strasse 51–59	Bern	Alleineigentum	13.12.2021	01.01.2022
Biel, Poststrasse 32–44	Bern	Alleineigentum	15.12.2021	01.01.2022
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	Thurgau	Alleineigentum	15.12.2021	01.01.2022
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schibistrasse 3/5	St. Gallen	Alleineigentum	15.12.2021	01.01.2022
Basel, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15	Basel-Stadt	Alleineigentum	16.12.2021	01.01.2022
Basel, Hegenheimerstrasse 43–49	Basel-Stadt	Alleineigentum	16.12.2021	01.01.2022

Die Liegenschaft Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11–17, Kriegsettenstrasse 38–46 wurde kurz vor Ende 2020 erworben, wobei der Besitzesantritt auf den 01.01.2021 datiert.

Verkäufe

Adresse	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung
Neuhausen am Rheinfl, Rundbuckstrasse 6	Schaffhausen	Kommerziell	01.09.2021

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

Im ersten Halbjahr 2021 wurde ein Vertrag für den Kauf einer sich im Bau befindlichen Liegenschaft in Höri (Kanton Zürich) im Umfang von CHF 10.7 Mio. beurkundet, von denen bereits CHF 1.5 Mio. bezahlt wurden und in den sonstigen Vermögenswerten bilanziert sind. Die Eigentumsübertragung und die Restzahlung von CHF 9.2 Mio. sind nach Fertigstellung 2022 vorgesehen.

Im zweiten Halbjahr 2021 wurden ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Zweidlen (Kanton Zürich) im Wert von CHF 36.6 Mio. und Kaufverträge für Liegenschaften in Wattwil (Kanton St. Gallen) im Wert von CHF 17.6 Mio. bzw. CHF 16.9 Mio. beurkundet. Die Eigentumsübertragungen fanden am 3. Januar 2022 statt. Für die Liegenschaften in Wattwil wurde eine Anzahlung von CHF 4 Mio. geleistet, die per Bilanzstichtag in den sonstigen Vermögenswerten bilanziert ist.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten. Per 31. Dezember hält der Fonds 100% des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Living AG mit Sitz in Zürich.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

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

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
1 bis 5 Jahre	0	0
>5 Jahre	0	0

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten**Laufende Hypotheken und Festvorschüsse**

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.03 %	21 000 000	16.12.2021	16.03.2022
Festvorschuss	0.31 %	55 700 000	31.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.03 %	116 600 000	01.12.2021	31.01.2022
Total		193 300 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.31 %	57 000 000	01.10.2021	31.12.2021
Festvorschuss	0.04 %	116 600 000	01.10.2021	30.11.2021
Festvorschuss	0.31 %	42 000 000	24.06.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.03 %	116 600 000	01.09.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.03 %	116 600 000	30.06.2021	31.08.2021

Festvorschuss	0.03 %	47 500 000	10.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	1 000 000	03.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	42 485 000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	23 115 000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	1 000 000	30.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	1 500 000	27.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	37 000 000	31.05.2021	01.06.2021
Festvorschuss	0.03 %	7 000 000	29.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.03 %	1 000 000	27.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.03 %	72 485 000	01.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.04 %	72 485 000	04.03.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.03 %	72 485 000	04.02.2021	03.03.2021
Festvorschuss	0.03 %	72 485 000	04.01.2021	03.02.2021
Festvorschuss	0.04 %	26800 000	10.12.2020	04.01.2021
Festvorschuss	0.04 %	11 000 000	26.11.2020	04.01.2021
Festvorschuss	0.04 %	34 685 000	24.11.2020	04.01.2021

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00 %	1.69 %	1.45 %	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Zuschlag zum NAV	2.50 %	0.75 %	0.72 %	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00 %	0.70 %	0.63 %*	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	2.00 %	1.81 %	1.62 %	Kauf-/Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00 %	3.00 %	–	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 %	0.12 %	–	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 57 500	CHF 12 500	Pauschal CHF 12 500 pro Quartal und einmalige Aufsetzgebühr CHF 7 500
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00 %	4.37 %	4.97 %	Bruttomietzinseinnahmen

* Die effektiven Sätze wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 annualisiert (Berechnung auf 12 Monate). Während des überlangen ersten Geschäftsjahrs (14 Monate) wurden effektiv 0.70 % belastet.

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 9.3 Mio. ausgeschüttet, was CHF 3.40 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 2.9 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 77.8 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 6.4 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 2.9 Mio. Das Ex-Datum ist der 27. April 2022. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2022.

Am 27. April 2021 wurde eine Ausschüttung von CHF 4.3 Mio. (CHF 3.10 pro Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 2.3 Mio. und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 2.0 Mio. aufteilte.

13. Informationen zur Covid-19-Pandemie

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Immobilienportfolio des Fonds. Mehr als 90 % des Soll-Mietertrags werden aus Wohnliegenschaften und dazugehörigen Nebennutzungen generiert.

Es wurden Mietzinsreduktionen aufgrund von Covid-19 im Umfang von CHF 12'380 als Ertragsminderung unter den Mietzinseinnahmen verbucht. Zudem wurden im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten offengelegt.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

15. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende der nächsten Berichtsperiode gekündigten Anteile	0	0

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Living 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. Die untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

Beiträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	11 274 954	3 223 608	8 051 346
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	2 225 598	918 424	1 307 174
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

16. Präzisierung der Gewinnausschüttungspraxis

In Übereinstimmung mit den Kreisschreiben 24 und 25 der ESTV sind die Ausschüttungen im Geschäftsbericht neu in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen aufgeteilt und offengelegt.

Aus diesem Grund wurde in der Vermögensrechnung die Veränderung des Nettofondsvermögens für das aktuelle Jahr und für das Vorjahr um diese Positionen ergänzt. Dieser Sachverhalt hat keinen Einfluss auf das Nettofondsvermögen. Weil es sich im Vorjahr um das erste Geschäftsjahr handelte, ergaben sich für das Vorjahr keine Anpassungen.

In der Erfolgsrechnung wird dadurch neu unter Verwendung des Erfolgs eine Aufteilung in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen gezeigt.

Einfluss der Anpassungen auf die Darstellung für die Vergleichsperiode:

Erfolgsrechnung	Bisherige Darstellung	Anpassung	Neue Darstellung
Verwendung des Erfolgs			
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	4 710 711	–	4 710 711
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	4 250 581	–1 974 463	2 276 117
Übertrag auf Gewinnreserven	0	1 974 463	1 974 463
Vortrag auf neue Rechnung 31.12.2020	460 130	–	460 130

Am 27. April 2021 wurde die Ausschüttung steueroptimiert mit einem verrechnungssteuerpflichtigen und einem von der Verrechnungssteuer befreiten Coupon ausbezahlt. Diese Praxis ist im Fondsvertrag derzeit so nicht ausdrücklich vorgesehen. Um eine transparente Grundlage zu schaffen, wurde der Fondsvertrag entsprechend angepasst unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Für die Anlegerinnen und Anleger hat dies keine Auswirkungen.

Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Erfolgsrechnung

Die Periode der Vorjahreserfolgsrechnung dauerte aufgrund des überlangen Geschäftsjahrs von der Gründung am 06.11.2019 bis zum 31.12.2020.

Grundsätze für die Bewertung sowie für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahrs und Rechnungsjahrs sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahrs und Rechnungsjahrs 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 Verkehrswerts 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 Fondsvertrags bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die 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 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 Forderungsbeitrag 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 (AMAS). Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, die zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahrs schätzen.

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 10. Januar 2022

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2021

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2110

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 41 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2021 bewertet.

Bewertungsstandards

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethode

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2019 bis 2021 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2021 wurden die Werte der insgesamt 41 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 500'787'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.10% und 3.30% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.61% und 3.82%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.73% respektive nominal 3.24%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

- 4054 Basel, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15;
- 4055 Basel, Hegenheimerstrasse 43-49;
- 8222 Beringen, Bahnhofstrasse 36/38, Zelgstrasse 35/37/39;
- 2504 Biel, Poststrasse 32-44b;
- 4552 Derendingen, Schluchtbachstrasse 35/37/39;
- 8500 Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32;
- 8500 Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a;
- 4563 Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11/13/15/17, Kriegstettenstrasse 38/40/42/44/46;
- 2300 La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 35 c/d;
- 3250 Lyss, Birkenweg 16/18/22;
- 2560 Nidau, Lyss-Strasse 51-59;
- 8154 Oberglatt ZH, Leewinkel 21/23;
- 8603 Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b;
- 1950 Sion, Avenue du Tourbillon 42-44 / 46-50;
- 9000 St. Gallen, Zürcher Strasse 84, Schibistrasse 3/5;
- 4553 Subingen, Winkelweg 16/18/20;
- 8570 Weinfelden, Amriswilerstrasse 72;
- 8050 Zürich, Gagliardiweg 9;
- 8052 Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77.

Abgänge:

- 8212 Neuhausen am Rheinflall, Rundbuckstrasse 6.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 10. Januar 2022
Wüest Partner AG



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



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

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2021.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG,
Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Living Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Living 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 5, 16 bis 27 und 34–35 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2021 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 Prospekt 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 2021 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

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, 14. März 2022



2 Helvetica Property Investors AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat

Organisation der Fondsleitung

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO a. i. Peter R. Vogel, CFO, Head Finance und Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Peer Kocur, Head Investment Management
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vizepräsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, 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 Schätzungsexperten	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
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und die Privera AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrags ist in separaten Verträgen geregelt.

Sonstige Informationen an die Anleger

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Informationen 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 (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Wechsel im Verwaltungsrat

Franziska Blindow-Prettl ist dem Verwaltungsrat am 1. November 2021 beigetreten.

Hans R. Holdener trat am 31. Oktober 2021 aus dem Verwaltungsrat aus.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Die Funktion des CEO wurde per 1. November 2021 von Hans R. Holdener übernommen, der zugleich auch als CIO ad interim fungiert. Er ersetzt Michael Müller als bisherigen CEO, der am 31. Oktober 2021 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen ausgetreten ist.

Die Geschäftsleitung wurde per 1. November 2021 erweitert. Neu hinzugekommen aus der erweiterten Geschäftsleitung sind Lucas Schlageter, Head Portfolio Management und Salman Baday, Head Marketing und Sales.

Glossar

Agio

Prozentuale Differenz zwischen dem aktuellen Kurs eines Fondsanteils und dem Nettoinventarwert, dem Net Asset Value (NAV).

Ausschüttungsrendite

Bruttoertrag in Prozent des Kurses oder bei nicht kotierten Fonds in Prozent des Net Asset Values pro Fondsanteil.

Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote verdeutlicht, ob die Ausschüttungen operativ auch erwirtschaftet wurden. Gesamtausschüttung in Prozent des Nettoertrags.

Brutto-Ist-Rendite

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

Diskontierungssatz

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

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.

Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühestmöglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 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.

Mietausfallrate

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

Mietfläche

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

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzins erträgen.

Nettoinventarwert pro Anteil

Wert der Fonds-Liegenschaften plus andere Vermögenswerte abzüglich der Fremdfinanzierung und Liquidationssteuern geteilt durch Anzahl ausstehender Fondsanteile.

Performance

Gesamterrendite eines Fondsanteils innerhalb einer bestimmten Zeitperiode in Prozent des Kurses zu Beginn des betrachteten Zeitraums.

Rücknahmepreis

Entspricht dem dann ermittelten Nettoinventarwert abzüglich Spesen, latenten Steuern, Kommissionen für die Rücknahme und allfälligen Liquidationskosten.

Soll-Mietertrag

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

Total Expense Ratio Real Estate Fund (TER_{REF})

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

Total Nettoertrag

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

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber handelt.

Impressum

Herausgeber

Helvetica Property Investors AG
Peter R. Vogel
CFO, Head Finance und Corporate Services
+41 43 544 70 80
prv@helvetica.com

Redaktion

Helvetica Property Investors AG

Haben Sie Fragen? Bitte wenden Sie sich an uns.

Investor Relations

Hans R. Holdener
CEO
+41 43 544 70 80
hrh@helvetica.com

Salman Baday
Head Sales und Marketing
+41 43 544 70 80
sb@helvetica.com

Asset Management

Lucas Schlageter
Head Portfolio Management
+41 43 544 70 80
ls@helvetica.com

Investment Management

Peer Kocur
Head Investment Management
+41 43 544 70 80
pk@helvetica.com

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.