

Jahresbericht 2022

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement-Bericht.....	6
Nachhaltigkeit.....	12
Kommentar zum Finanzbericht.....	14
Vermögensrechnung	15
Erfolgsrechnung	16
Anhang.....	17
Bewertungsbericht.....	26
Bericht der Prüfgesellschaft	30
Organisation	32
Informationen an die Anleger	33

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2022

Valoren-Nr.: 49527566

www.helvetica.com



Oberer Quai 106-116, Biel

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2022	per 31.12.2021
Valorennummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		1 096 924	1 371 155
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	2 742 310
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		116.37	113.31
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.62 / 3.65	2.73 / 3.24
Vermögensrechnung			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	817 910 000	500 787 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		829 392 384	516 277 921
Fremdkapitalquote ²⁾	%		46.13	39.81
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.10	0.10
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	1.18	0.11
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		446 764 806	310 741 745
Erfolgsrechnung			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Mietzinseinnahmen	CHF		24 098 113	11 370 234
Nettoertrag	CHF		15 025 478	11 979 559
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 949 771	1 063 051
Soll-Mietertrag p.a.	CHF		30 336 839	19 200 545
Brutto-Soll-Rendite	%		3.71	3.83
Brutto-Ist-Rendite	%		3.53	3.65
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Anlagerendite	%		5.87	7.70
Ausschüttungsrendite	%	12	3.05	2.94
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	3.45	3.40
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	88.15	77.83
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		5.64	6.69
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		3.47	4.19
Agio/Disagio	%		-2.89	1.93
Kurs pro Anteil	CHF		113.00	115.50
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		62.00	68.41
Fremdfinanzierungsquote	%		44.44	38.60
Mietzinsausfallrate ³⁾	%	1	5.80	7.73
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF GAV	%		0.93	0.87
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF MV	%		1.63	1.45
Performance	%		2.77	11.59

¹⁾ Werte per 31.12.2020: Inventarwert pro Anteil CHF 108.31 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 148 512 490.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 5.80 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 6.17 %.

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

Portfoliomanagement-Bericht

Der HSL Fund ist zu einem der grössten, nicht kotierten Wohnfonds der Schweiz gewachsen. Das Portfolio des Helvetica Swiss Living Fund war im Geschäftsjahr 2022 durch starkes Wachstum geprägt: Der Verkehrswert des Portfolios erhöhte sich um 63 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl hochwertiger Wohnungen sind auf 1'838 gestiegen.

Kurzbericht

Der Helvetica Swiss Living Fund ist schweizweit einer der grössten, nicht kotierten Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnen. Der Fonds ist gegenüber dem Vorjahr um mehr als 63 % von rund CHF 501 Millionen auf CHF 818 Millionen gewachsen. Weitere hochwertige Liegenschaften konnten an guten Lagen, zur richtigen Zeit und zu attraktiven Preisen eingekauft werden. Die Anzahl Wohnliegenschaften ist weiter auf 62 gegenüber 41 im Vorjahr gestiegen. Die annualisierten Mietzinseinnahmen konnten um 58 % von CHF 18.3 Mio. auf CHF 28.9 Mio. gesteigert werden. Zudem konnte im ersten Halbjahr eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 126 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der grossen Nachfrage seitens der Anleger kam es zu einer deutlichen Überzeichnung, was die Attraktivität des Fonds unterstreicht. Mit dem Emissionserlös konnten 21 hochwertige Wohnliegenschaften mit über 660 Wohnungen an guten Wohnlagen zugekauft werden. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Land, Basel-Stadt, Bern, Fribourg, Solothurn, St. Gallen und Zürich. Alle verfügen über eine gute Anbindung an den privaten und den öffentlichen Verkehr, wo eine starke Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist. Entsprechend wächst der Fonds auf 1'838 Wohnungen an wachstumsstarken Standorten in der Schweiz. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat sich auch im Fonds niedergeschlagen. Seit Anfang Jahr konnten 338 Wohnungen neuvermietet werden. Insgesamt stehen somit noch 71 Wohnungen leer. Der Vermietungsstand konnte auf 95.2 % gesteigert werden.

Marktbericht

Der SWIT-Index der kotierten Immobilienfonds hat im Jahr 2022 einen historischen Rückgang von rund 15 % erlitten. Dies, obwohl die Wirtschaftsaussichten in der Schweiz nach wie vor gut sind. Das ist ein Rückgang,

wie er seit dem Beginn der Aufzeichnung des SWIT-Index noch nie verzeichnet wurde. Der HSL Fund, als nicht kotierter Fonds, hat diese hohe Volatilität gut überstanden. Der Fonds schliesst das Jahr mit einer positiven Performance von 2.8 %.

Das Jahr war rückblickend für die gesamte Immobilienbranche in vielerlei Hinsicht ein ereignisreiches Jahr. Das erste Quartal war geprägt durch einen kompetitiven Transaktionsmarkt, der regelmässig zu Kaufpreisen auf neuen Höchstständen führte. Der Markt wurde zudem mit diversen grossen Kapitalerhöhungen befeuert, welche den Anlagedruck weiter erhöhten.

Für die Fondsleitung nicht unerwartet hat die Schweizer Nationalbank dann am 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 % angehoben und damit das Ende der seit 2015 dauernden Negativzinsphase eingeläutet. Die dadurch aufkeimende Unsicherheit bei Verkäufern und Mitbewerbern wurden durch das Ansteigen der Inflation weiter angefacht. Dies hatte zur Folge, dass im zweiten Halbjahr Preisverhandlungen plötzlich wieder möglich wurden, die es uns erlaubten, Wohnobjekte mit einem verbesserten Lage-/Renditeprofil zu attraktiveren Konditionen zu erwerben.

Unsere frühzeitige Antizipation dieser neuen Situation führte zu entsprechend vorsichtigeren Vorgaben in unserer Anlagepolitik und steigenden Renditeerwartungen für die Anlageobjekte. Dank anhaltend robuster Schweizer Wirtschaftsdaten, der hohen Einwanderung, sinkender Bautätigkeit sowie einer steigenden Inflation erwartete die Fondsleitung weiterhin eine stabile Wertentwicklung des Bestandsportfolios.

Das im zweiten Halbjahr nach wie vor zurückhaltende Kaufverhalten der Mitbewerber, in Kombination mit abgesagten oder verschobenen Kapitalerhöhungen und gleichzeitigen weiteren Zinsschritten der SNB, hat dazu

geführt, dass eine leichte Abflachung der Transaktionspreisentwicklung stattfand und somit auch ein Anheben der Renditekorridore beobachtet werden konnte. Diese Tendenz war auch in unserer hauseigenen Transaktionsdatenbank ersichtlich.

Entsprechend konnten wir daher im zweiten Halbjahr mehrere Wohnobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 75 Mio. an guten Lagen mit über 4 % Anfangsbruttorendite erwerben, was in den letzten Jahren als eher schwierig erzielbar galt. Zum Jahresende kamen zudem diverse Verkaufsobjekte von Verkäufern auf den Markt, die ihre Objekte strategisch noch vor dem Jahresende veräussern mussten. Dieser Verkaufsdruck, kombiniert mit der allgemeinen Zurückhaltung, hat zusätzlich dazu beigetragen, dass Preisverhandlungen und Transaktionen zu attraktiven Renditen wieder möglich wurden, wovon wir profitiert haben.

Generell kann festgehalten werden, dass sich bei allen Wohnobjekten in den Suchperimetern der Renditekorridor leicht nach oben korrigiert hat. Auf nachhaltige und neuwertige Objekte wurden aber nach wie vor hohe Angebote abgegeben. Dagegen wurden ältere Objekte mit Investitionsbedarf an schlechten Lagen kritischer beurteilt und entsprechend tiefere Preise geboten.

Die von Helvetica im ersten Halbjahr publizierten Zins- und Marktprognosen sind bestätigt worden und die Fondsleitung hat frühzeitig die nötigen Massnahmen ergriffen, um der neuen Situation Rechnung zu tragen.

Kurs und Performance

Die Fondsanteile sind ausschüttungsbereinigt von CHF 115.50 um 2.2 % auf CHF 113.00 pro Anteil gesunken. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 3.40 einer Netto-Performance von 2.8 %. Im Vergleich ging die Performance des Benchmarks, dem SXI Real Estate Funds Broad Index, in der Berichtsperiode um 15.2 % zurück. Damit hat der HSL Fund den relevanten Benchmark erneut übertroffen, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist.



Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der HSL Fund ist erneut ein Outperformer mit einer hohen Ausschüttungsrendite. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das Berichtsjahr 2021 von CHF 3.40 pro Anteil hat der Fonds eine überaus starke Anlagerendite von 5.9 % erwirtschaftet, was beachtlich ist. Der Nettoinventarwert erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 113.31 um 2.7 % auf CHF 116.37 pro Anteil.

Immobilienportfolio

Das hochwertige Wohnportfolio des Fonds umfasst 1'838 Wohnungen im tiefen Mietzinsquantil von 39 % und ist an gut erreichbaren regionalen und nationalen Wirtschaftszentren mit starkem Bevölkerungswachstum verteilt. Das langfristige Wertschöpfungspotenzial ist somit beachtlich.

Das Portfolio konnte in der Berichtsperiode um 21 attraktive Wohnliegenschaften mit 662 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 308.5 Mio. ausgebaut werden. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Land, Basel-Stadt, Bern, Fribourg, Solothurn, St. Gallen und Zürich.

Der Verkehrswert des Bestandesportfolios ohne Zukäufe erhöhte sich in derselben Periode um 1.7 %, was rund CHF 8.7 Mio. entspricht. Grund dafür war eine marktbedingte Senkung der Diskontierungssätze von real 2.73 % um 0.11 Prozentpunkte auf 2.62 % und aktivierte Investitionen in der Höhe von CHF 0.2 Mio. Inklusive der Zukäufe beträgt der Verkehrswert des Portfolios per Ende Geschäftsjahr rund CHF 818 Mio. Die Anzahl Wohnungen stieg auf 1'838 gegenüber 1'176 per Ende Vorjahr, was eine Steigerung um 56 % bedeutet.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit rund 90 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz, die Hälfte des Portfolios entfällt auf die wirtschaftlich starken Regionen Nordwestschweiz und

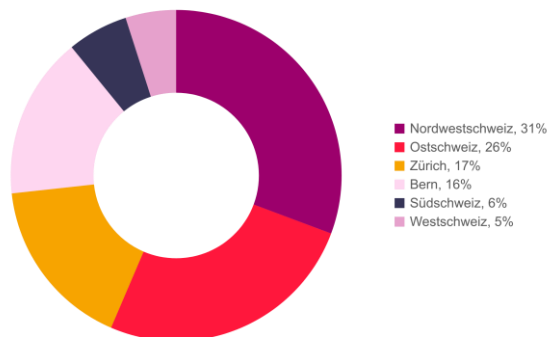
Zürich, was die gute Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig sicherstellt.

Der Wohnanteil mit dazugehörigen Nebennutzungen und Parkplätzen macht 95 % der Soll-Mietzinseinnahmen aus, was den Charakter als reinen Wohnfonds unterstreicht. Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner liegt per Ende Geschäftsjahr unverändert bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.5. Die getätigten Zukäufe stützen somit die Portfolioqualität.

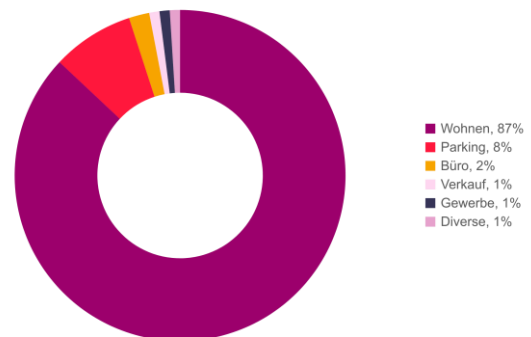
Der Vermietungsstand des Portfolios erhöhte sich seit Ende Vorjahr leicht um 0.1 Prozentpunkte von 95.1 % auf 95.2 %. Die Fondsleitung geht für das kommende Geschäftsjahr von einer Erhöhung des Vermietungsstandes auf über 96 % aus. Aufgrund eines erwarteten Anstiegs der Marktmieten soll durch den Abbau des

Wohnungsleerstandes das Mietzinspotential auf den betreffenden Wohnungen ausgeschöpft und eine zusätzliche Steigerung der Mietzinseinnahmen im Bestandesportfolio erreicht werden. Die stichtagsbezogenen jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen konnten in der Berichtsperiode von CHF 18.3 Mio. per Ende Vorjahr um CHF 10.6 Mio. auf rund CHF 28.9 Mio. insbesondere infolge Zukäufe gesteigert werden. Die Brutto-Ist-Rendite ging von 3.7 % per Ende Vorjahr auf 3.5 % zurück. Grund dafür waren die im ersten Halbjahr marktbedingt weiter gestiegenen Transaktionspreise sowie die Erhöhung des Verkehrswerts des Bestandesportfolios infolge Neubewertung. Dieser Umstand begann sich im zweiten Halbjahr mit erneut steigenden Renditen wieder zu relativieren.

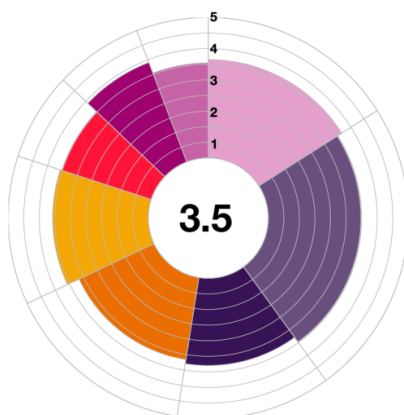
Geografische Aufteilung



Mietertrag nach Hauptnutzung



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.5	
Lage	3.5	40
Makrolage	3.7	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	3.3	40
Nutzung	3.3	31
Standard	3.2	39
Zustand	3.6	30
Investment	3.7	20
Vermietbarkeit	3.5	35
Verkäuflichkeit	3.9	35
Ertragsrisiko	3.5	29

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Highlights aus dem Portfolio

Ankäufe

Bis zum 31. Dezember 2022 konnten 21 hochwertige Liegenschaften an guten Lagen mit 662 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 308.5 Mio. angekauft werden. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Land, Basel-Stadt, Bern, Fribourg, Solothurn, St. Gallen und Zürich. Die jährlichen Mietzinseinnahmen konnten dadurch um CHF 10.6 Mio. auf insgesamt CHF 28.9 Mio. gesteigert werden.

Höri, Gentertstrasse 4-6

Das Neubauprojekt Gentertstrasse 4-6 konnte per April 2022 mit einer Vollvermietung in den Bestand des Fonds aufgenommen werden. Das Objekt steuert einen Mietzinsertrag von CHF 0.41 Mio. bei. (Mietzins-Quantil bei 70 %).

Wattwil, Hofjüngerstrasse 7

Im Januar 2022 konnte die vollvermietete Wohnliegenschaft in Wattwil mit zwölf Wohnungen und einem Mietertrag von über CHF 0.12 Mio. (Mietzins-Quantil bei 65 %) erworben werden.

Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11

Zusätzlich wurden die Nachbarliegenschaften Nr. 9 und 11 in Wattwil mit zwölf Wohnungen erworben. Der Leerstand konnte per Ende Jahr vollständig abgebaut werden. Der jährliche Mietertrag beträgt CHF 0.17 Mio. (Mietzins-Quantil bei 47 %).

Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34

Im Januar 2022 wurde auch die Überbauung Hofjüngerstrasse 26-34 mit 32 Wohnungen übernommen. Der Leerstand von fast 5 % konnte gut abgebaut werden, Ende 2022 konnte ein Vermietungsstand von über 98 % erreicht werden. Die Liegenschaft generiert einen Mietertrag von rund CHF 0.36 Mio. (Mietzins-Quantil bei 71 %).

Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5

Das elf Stockwerke zählende Gebäude an der Müller-Friedberg-Strasse 5 mit 33 Wohnungen konnte auch im Januar 2022 in den Bestand des Fonds aufgenommen werden. Der Anfangsleerstand von 7 % konnte gut ab-

gebaut werden, Ende Geschäftsjahr konnte ein Vermietungsstand von rund 98 % erreicht werden mit einem jährlichen Mietertrag von CHF 0.42 Mio. (Mietzins-Quantil bei 43 %).

Wattwil, Schomattenstrasse 41-45

Das Nachbargebäude an der Schomattenstrasse 41-45 mit 24 Wohnungen wurde ebenfalls im Januar 2022 erworben. Bei Übernahme lag der Vermietungsstand bei 92 %, Ende 2022 bei beinahe Vollvermietung und erwirtschaftete somit einen jährlichen Mietertrag von über CHF 0.32 Mio. (Mietzins-Quantil bei 44 %).

Zweidlen, Neu Letten 1-7

Die neuwertige Überbauung in Zweidlen verfügt über neun Mehrfamilienhäuser inkl. einer beschaulichen Villa, ausgestattet mit total 55 Wohnungen und einer kleineren Gewerbefläche. Mit 96 % Vermietungsstand generiert diese Überbauung ein Mietzinsvolumen von über CHF 1.15 Mio. (Mietzins-Quantil bei 19 %).

Basel, Dornacherstrasse 240/246

Die urbane Liegenschaft an der Dornacherstrasse 240/246, mit 45 Wohnungen, einem Vermietungsstand von rund 92 % und einem Mietertrag von über CHF 0.64 Mio. (Mietzins-Quantil bei 89 %), konnte im Mai 2022 in den Bestand des Fonds aufgenommen werden.

Zwingen, Strengfeldstr. 1/3/5/7, Grienweg 8/10/12/14/14a/16/18, Reckholderstrasse 4/6/8/10

Die familienfreundliche Überbauung in Zwingen mit 81 Wohnungen und einem Vermietungsstand von 90 %, generiert ein Mietzinsvolumen von über CHF 1.24 Mio. (Mietzins-Quantil bei 34 %).

Speicher, Hinterwies 20/2/27/29/31/33

Die inmitten einer Wohnzone gelegene neuwertige Überbauung in Speicher konnte im Mai 2022 erworben werden. Mit 36 Wohnungen und einem Vermietungsstand von 96.5 %, generiert diese ein Mietzinsvolumen von knapp CHF 0.53 Mio. (Mietzins-Quantil bei 36 %).

Wittenbach, Ringstrasse 6-12

Im Mai 2022 konnten auch die vier Mehrfamilienhäuser an der Ringstrasse 6-12 unweit vom Ortszentrum Wittenbach erworben werden. Die Überbauung verfügt über 32 Wohnungen. Der anfangs übernommene Leerstand von knapp 4 %, konnte fast vollständig abgebaut

werden, Ende 2022 lag der Vermietungsstand bei knapp 99 %. die Liegenschaft erwirtschaftet einen Mietertrag von über CHF 0.59 Mio. (Mietzins-Quantil bei 26 %).

Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11

Die gut gelegenen Mehrfamilienhäuser zählen seit Juni 2022 zum Bestand des Fonds. Die drei Mehrfamilienhäuser sind mit 54 Wohnungen ausgestattet, Ende Dezember lag der Vermietungsstand bei rund 97 % und erzielte einen Mietertrag von knapp CHF 0.72 Mio. (Mietzins-Quantil bei 5 %).

Birr, Wydenstrasse 16/18/20

Im Juni 2022 konnte auch die vollvermietete Liegenschaft an der Wydenstrasse 16/18/20 in Birr erworben werden. Insgesamt verfügt diese über 21 Wohnungen und erzielt einen Mietertrag von knapp CHF 0.36 Mio. (Mietzins-Quantil bei 17 %).

Biel, Oberer Quai 106-116

Ende Oktober 2022 konnte die attraktive Überbauung mit 48 Wohnungen, 96 % Vermietungsstand und knapp CHF 0.56 Mio. (Mietzins-Quantil bei 71 %) Mietertrag in Biel erworben werden.

Ittigen, Grauholzstrasse 65/67/69

Die neuwertige Liegenschaft mit 20 Wohnungen in Ittigen generiert ein Mietzinsvolumen von über CHF 0.32 Mio. (Mietzins-Quantil bei 40 %) und zählt seit August 2022 zum Bestand des Fonds.

Menziken, Myrtenstrasse 32/34, Hauptstrasse 81/83

Seit September 2022 gehört die im Jahr 2017 erstellte Überbauung in Menziken zum Bestand des Fonds. Die vollvermietete Liegenschaft zählt total 44 Wohnungen und erzielt einen Mietertrag von über CHF 0.88 Mio. (Mietzins-Quantil bei 71 %).

Fribourg, Rue Georges-Jordil 1/3

November 2022 konnte die gut gelegene Liegenschaft an der Rue Georges-Jordil 1/3 mit total 28 Wohnungen und drei Büroflächen erworben werden. Mit rund 96 % Vermietungsstand generiert die Liegenschaft einen Mietertrag von über CHF 0.68 Mio. (Mietzins-Quantil bei 52 %).

Olten, Ziegelfeldstrasse 36

Die zentral gelegene Liegenschaft in Olten bestehend aus zehn Wohnungen und drei Büros konnte, abgesehen von einem kleinen Lager, per November 2022 vollvermietet übernommen werden und generiert einen Mietertrag von über CHF 0.26 Mio. (Mietzins-Quantil bei 55 %).

Pratteln, Mattenweg 2/4

Die gut unterhaltene Liegenschaft in Pratteln konnte per November 2022 mit einer Vollvermietung in den Bestand des Fonds aufgenommen werden. Die Liegenschaft verfügt über 22 Wohnungen und erzielt einen Mietertrag von über CHF 0.28 Mio. (Mietzins-Quantil bei 51 %).

Pratteln, Rankackerweg 12/14

Gleichzeitig konnte auch das Nachbargebäude mit 22 Wohnungen und mit einem Vermietungsstand von rund 86 % erworben werden. Der Mietertrag beläuft sich auf CHF 0.25 Mio (Mietzins-Quantil bei 49 %).

Zollikofen, Buchsweg 9/9a/11

Zu guter Letzt wurde im November 2022 die moderne Wohnliegenschaft mit 14 Wohnungen, einem Mietertrag von über CHF 0.34 Mio. (Mietzins-Quantil bei 5 %) und Vollvermietung, abgesehen von einem Parkplatz, in den Bestand des Fonds aufgenommen.

Vermietungserfolge

Therwil, Vorderbergweg 2-4, Reinacherstrasse 3-5

Der übernommene Anfangsleerstand von 18.5 % konnte signifikant reduziert werden. Der Vermietungsstand lag per Ende Geschäftsjahr bei rund 96 %.

Grenchen, Viaduktstrasse 5

In einem anspruchsvollen Marktumfeld in Grenchen konnte dank fokussierter Vermietungsanstrengungen der Wohnungsleerstand von 21.4 % auf 2.3 % reduziert werden.

Frauenfeld, Zielackerstrasse 28-32

Der übernommene Wohnungsleerstand in der Höhe von 7.3 % konnte mittlerweile vollständig abgebaut werden.

Die Liegenschaft ist vollvermietet und generiert Mietzinseinnahmen von CHF 0.23 Mio. (Mietzins-Quantil bei 50 %).

Wittenbach, Arbonerstrasse 4

Der Wohnungsleerstand konnte seit anfangs Geschäftsjahr von 6.1 % auf lediglich 0.4 % abgebaut werden. Die Liegenschaft ist beinahe vollvermietet.

Wattwil, Hofjüngerstrasse 7, 9/11, 26-34, Müller-Friedbergstrasse 5, Schomattenstrasse 41-45

Der eingekaufte Wohnungsleerstand von 7.6 % konnte mit engagierten Vermietungsmassnahmen auf beinahe Vollvermietung reduziert werden.

Ausblick

Für den Fonds erwarten wir auch 2023 ein nachhaltiges Wachstum. Entlang der Strategie des Fonds werden Wachstumsschritte weiterhin kritisch angegangen. Es wird mehrheitlich zu Renditen investiert, welche die Portfolio-Kennzahlen verbessern. Der Fokus liegt auf hochwertigen Wohnliegenschaften in gut erreichbaren regionalen und nationalen Wirtschaftszentren mit Bevölkerungswachstum. Ein zusätzlicher Schwerpunkt liegt auf Standorten mit einer guten Anbindung an den öffentlichen und motorisierten Individualverkehr. Weitere Ankaufrkriterien sind Liegenschaften mit preiswerten Mietzinsniveau, idealerweise mit einem Mietzinsquantil unter 50 %.

Mit einem durchschnittlichen Mietzinsquantil von 39 % befindet sich das Niveau der Mietzinse der Wohnungen des Fonds im tiefen, bezahlbaren Preissegment und gewährleistet dadurch langfristig eine gute Vermietbarkeit. Zudem wird Wohnen teurer werden, der HSL Fund ist dank dem konkurrenzfähigen Niveau der Mietzinsen bestens positioniert für einen Anstieg der Wohnungsmieten.

Die Gründe dafür sind unterschiedlicher Natur. Einerseits bleibt der Bestand an freien Wohnungen durch das anhaltende Bevölkerungswachstum knapp. Andererseits hat die Neubautätigkeit infolge der Verteuerung der Baukosten und Zinsen abgenommen. Die Marktmieten dürften entsprechend in der Schweiz in den nächsten Jahren steigen. Ein zusätzlicher Faktor dürfte die

erwartete Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes darstellen, welche eine entsprechende Anpassung der Bestandesmieten ermöglichen wird.

Der Immobilienmarkt wird auch 2023 nicht von Volatilität verschont bleiben, nichtsdestotrotz sind die Aussichten gut. Mit einer Arbeitslosenquote, die sich auf einem 20-jährigen Rekordtief befindet und einer Inflationsrate, die auf fast 3 % angestiegen ist, entwickelt sich ein Szenario, das dem Immobilienmarkt weiter Auftrieb geben wird, dies trotz potenziell steigenden Zinsen. Die aktuelle Inflation wird sich positiv auf das Mietwachstum und damit auf die Verkehrswerte der Liegenschaften auswirken, wenn auch mit Verzögerung.

Aufgrund konstant hoher Nachfrage nach Wohnraum geht die Fondsleitung für das kommende Geschäftsjahr von einer Erhöhung des Vermietungsstandes auf über 96 % aus. Zur Steigerung von Mietzinseinnahmen sollen zudem Mietzinspotenziale aufgrund des erwarteten Anstieges der Marktmieten realisiert werden. Zur weiteren Steigerung der Mietzinseinnahmen und zur Erhöhung der Attraktivität des Portfolios sollen langfristig auch bauliche Potenziale realisiert werden. Für die Liegenschaften in Gossau Kanton St. Gallen, Grenchen Kanton Solothurn, Rorschach Kanton St. Gallen und Sion Kanton Wallis prüft das Asset-Management-Team die Rentabilität von Gesamtsanierungen.

Die Fondsleitung strebt eine stetige Reduktion der Fremdfinanzierungsquote an und will diese bis Ende 2024 auf unter 30 % reduzieren. Die tiefe Fremdfinanzierungsquote des Fonds erlaubt den strategischen Fokus weiter auf eher tiefe kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Historisch gesehen waren die kurzfristigen Zinsen im Durchschnitt tiefer als die langfristigen, jedoch etwas volatiler.

Bei guten Marktbedingungen prüft die Fondsleitung weitere Kapitalerhöhungen, um den Fonds entlang der geplanten Wachstumsstrategie zu entwickeln. Eine Kotierung des Fonds an der SIX Swiss Exchange bis Ende 2024 wird angestrebt. Für das Geschäftsjahr 2022 ist mit einer attraktiven Ausschüttung von 3.45 CHF pro Fondsanteil zu rechnen, was gegenüber dem Vorjahr (CHF 3.40) einer Erhöhung um 1.5 % entspricht. Die Fondsleitung ist davon überzeugt, dass diese Ausschüttungshöhe langfristig mindestens gehalten oder sogar gesteigert werden kann. Damit ist der HSL Fund ein absoluter Top Performer unter den Schweizer Wohnfonds und gehört in jedes Anlageportfolio. Der HSL Fund ist eine wahre Dividendenperle.

Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor sind wir uns der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Die Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmensphilosophie und fliesst bei jeder Entscheidung mit ein. Es ist unsere Strategie, einen sinnvollen und pragmatischen Umgang mit allen Nachhaltigkeitsthemen zu pflegen.

Mit der Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichtes im April 2022 haben wir uns zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung bekannt. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die aktuellen Energie- und Emissionsziele des Bundes genau abgestimmt.

Da der Bau und der Betrieb von Immobilien einen massgeblichen Anteil der weltweiten CO₂-Emissionen ausmachen, hat die Fondsleitung das grösste Potenzial in der energetischen Optimierung des Bestandesportfolios identifiziert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, mussten zuerst belastbare Entscheidungsgrundlagen mit einer durchgängigen Datentransparenz geschaffen werden. Dazu wurden die Liegenschaften anhand von unterschiedlichen Aspekten beleuchtet:

- Erhebung und Analyse der Verbrauchsdaten (Heizmaterial, Allgemeinstrom und Wasser)
- Portfolioscreening bezüglich Potenzialen für nachhaltigen Heizungersatz
- Portfolioscreening bezüglich Rentabilität von Photovoltaikanlagen, Carports und Elektromobilität

Als weiterführende Analyse wird künftig der Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK) als Zertifizierungssystem verwendet, um Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit zu schaffen. Anhand dieser Informationen können fortan energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen in einen übergeordneten Zusammenhang gebracht und Massnahmen priorisiert werden.

Wir sind laufend daran, unsere Liegenschaften energetisch zu verbessern. Speziell zu erwähnen sind folgende Liegenschaften, für welche das Potenzial einer Gesamtanierung untersucht wurde:

- Benglen, Bodenacherstrasse
- Sion, Avenue de Tourbillon
- Rorschach, St.Gallerstrasse

Ebenso können durch die erlangte Transparenz potenzielle Liegenschaften für Akquisitionen auf Konformität mit dem Bestandesportfolio verglichen werden.

Helvetica hat sich nicht nur auf Liegenschaftsstufe verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung messbar umzusetzen. Diese Absichten werden mit diversen Mitgliedschaften und Absichtserklärungen, wie zum Beispiel PRI und SSF, sowie mit der geplanten Teilnahme am internationalen Nachhaltigkeitsimmobilienbenchmark (GRESB) per 2026 unterstrichen. Auf Mitarbeiterstufe konnte durch das «Great Place to Work»-Zertifikat die Grundlage für die weitere Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit geschaffen werden.

Vertiefte Informationen um das Thema Nachhaltigkeit werden im nächsten ESG-Bericht enthalten sein. Der Themenfokus wird auf der eingeschlagenen Nachhaltigkeitsstrategie, der Verbrauchsdatenerfassung, den CO₂-Reduktionspfaden sowie der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der Asset Management Association Switzerland liegen.

Der ESG-Bericht, bei welchem wir unseren pragmatischen Nachhaltigkeitsansatz präsentieren, wird am 6. April 2023 erscheinen.





Dornacherstrasse 240-246, Basel

Kommentar zum Finanzbericht

Das vergangene Jahr war vom starken Wachstum geprägt. Das Gesamtfondsvermögen stieg um CHF 313 Mio. auf CHF 829 Mio. Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung von über CHF 125 Mio. wurden 21 neue Liegenschaften erworben, wodurch das Portfolio auf CHF 818 Mio. wuchs.

Aufgrund der hohen Nachfrage der Anleger konnten mittels einer Kapitalerhöhung zusätzliche Mittel im Umfang von über CHF 125 Mio. beschafft werden. Die Kapitalerhöhung war deutlich überzeichnet, was die Attraktivität des Fonds unterstreicht und die Wachstumsstrategie der Fondsleitung bestätigt. Die Mittel wurden für den Kauf von 21 Liegenschaften verwendet, wodurch das Portfolio auf 62 Liegenschaften anwuchs.

Per Jahresende verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 116.37, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2022 von CHF 3.40 einer im Vergleich zum Vorjahr um 1.83 Prozentpunkte tieferen Anlagerendite von 5.87 % entspricht. Die Eigenkapitalrendite nahm gegenüber dem Vorjahr um 1.05 Prozentpunkte auf 5.64 % ab. Die Abnahme stammt ungefähr je zur Hälfte aus einem reduzierten realisierten Erfolg je Anteil bzw. reduzierten nicht realisierten Erfolg je Anteil. Trotzdem war es ein sehr erfolgreiches Jahr, weshalb eine Ausschüttung von CHF 3.45 je Anteil vorgesehen ist (Erhöhung um CHF 0.05 bzw. 1.5 %). Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 88 % (Vorjahr 78 %) und einer Ausschüttungsrendite von 3.1 % (2.9 %).

Das TER_{REF}GAV stieg trotz des starken Wachstums um 0.06 Prozentpunkte auf 0.93 % bei einem Wert per 31. Dezember 2021 von 0.87 %.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen von CHF 829 Mio. reflektiert die Zukäufe in den vergangenen zwölf Monaten und die Kapitalerhöhung. Per Bilanzstichtag nahmen die Verkehrswerte der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 501 Mio. um 63 % auf knapp CHF 818 Mio. zu. Die flüssigen Mittel betragen CHF 3 Mio. und sind gegenüber Ende Vorjahr um CHF 2 Mio.

gesunken. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 10 Mio. um CHF 3 Mio. auf CHF 7 Mio. ab. Per 31. Dezember 2022 werden Anteile an anderen Immobilienfonds im Umfang von rund CHF 1 Mio. gehalten.

Der Anstieg des Portfolios um CHF 317 Mio. erklärt sich hauptsächlich durch die zugekauften Liegenschaften mit Anlagekosten von CHF 303 Mio. Dabei wurden Aufwertungen über CHF 5 Mio. erzielt und Anlagekosten bzw. Investitionen aktiviert.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 376 Mio. und Liquidationssteuern von knapp CHF 7 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein um CHF 136 Mio. höheres Nettofondsvermögen von CHF 447 Mio. gegenüber Ende Vorjahr mit CHF 311 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 44.4 % 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 CHF 12.7 Mio. höhere Mietzinseinnahmen von CHF 24.1 Mio. erzielt werden. Im Vorjahr lagen diese bei CHF 11.4 Mio. Insgesamt fielen Aufwendungen von CHF 11.6 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 6.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Ertragspotenzial der erworbenen Liegenschaften wird sich erst 2023 – auf Basis der dem Fonds zufließenden Jahresmieterträge – vollständig zeigen.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position "nicht realisierte Kapitalgewinne" eine um CHF 4.6 Mio. höhere Aufwertung auf dem Portfolio von CHF 13.8 Mio. gegenüber CHF 9.1 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		3 422 656	5 499 998
Grundstücke			
Wohnbauten		803 756 000	486 872 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	7 974 000	7 990 000
Gemischte Bauten		6 180 000	5 925 000
Total Grundstücke		817 910 000	500 787 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	1 456 776	-
Sonstige Vermögenswerte		6 602 951	9 990 924
Gesamtfondsvermögen		829 392 384	516 277 921
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-363 450 000	-193 300 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-12 316 638	-9 809 777
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-375 766 638	-203 109 777
Total Verbindlichkeiten		-375 766 638	-203 109 777
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		453 625 746	313 168 144
Geschätzte Liquidationssteuern		-6 860 940	-2 426 399
Nettofondsvermögen		446 764 806	310 741 745
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2 742 310	1 371 155
Ausgegebene Anteile		1 096 924	1 371 155
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3 839 234	2 742 310
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		116.37	113.31
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		310 741 745	148 512 490
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-6 471 852	-2 276 117
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-2 852 002	-1 974 463
Saldo aus dem Anteilverkehr		120 998 556	146 738 998
Gesamterfolg		24 348 359	19 740 837
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		446 764 806	310 741 745

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Negativzinsen		-1 477	-
Mietzinseinnahmen		24 098 113	11 370 234
Sonstige Erträge		988 740	1 138 059
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		1 546 732	4 593 369
Total Erträge		26 632 108	17 101 661
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-1 146 805	-115 614
Unterhalt und Reparaturen		-1 949 771	-1 063 051
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-1 027 122	-208 131
Verwaltungsaufwand		-490 736	-153 026
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-222 679	-115 547
Gewinn- und Kapitalsteuer		-315 415	-277 128
Schätzungs- und Prüfaufwand		-242 139	-228 772
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-4 890 940	-2 224 229
die Depotbank	11	-196 092	-86 424
die Immobilienverwaltung	11	-966 696	-496 572
den Market Maker	11	-50 000	-57 500
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-108 235	-96 108
Total Aufwand		-11 606 630	-5 122 101
Erfolg			
Nettoertrag		15 025 478	11 979 559
Realisierte Kapitalgewinne		-	25 999
Realisierter Erfolg		15 025 478	12 005 558
Nicht realisierte Kapitalgewinne		13 757 422	9 118 920
Veränderung der Liquidationssteuern		-4 434 541	-1 383 640
Gesamterfolg		24 348 359	19 740 837
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		15 025 478	11 979 559
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		-	25 999
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		-	-
Vortrag des Vorjahres		3 141 835	460 130
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		18 167 313	12 465 689
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12	3 762 449	6 445 853
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	12	-	25 999
Übertrag auf Gewinnreserven	12	9 482 908	2 852 002
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		4 921 956	3 141 835
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		9 482 908	2 852 002
Total Ausschüttung an die Anleger		13 245 357	9 323 854

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Anzahl Woh- nungen	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m2		in m2			
Wohnbauten							
Basel, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15	AE	2 992	33	994	1975, 1991		01.01.2022
Basel, Dornacherstrasse 240/246	AE	1 868	45	1 125	1958	2017	01.06.2022
Basel, Hegenheimerstrasse 43 - 49	AE	3 531	42	1 329	1957	1984	01.01.2022
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	AE	1 632	16	1 133	1974	2019	22.11.2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	AE	1 146	16	2 117	1973		22.11.2019
Beringen, Bahnhofstrasse 36/38 Zelgstrasse 35/37/39	AE	3 857	40	7 483	1992		01.06.2021
Biel, Oberer Quai 106-116	AE	2 844	48	3 762	1946		01.01.2023
Biel, Poststrasse 32 - 44	AE	10	141	7 857	1974		01.01.2022
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	AE	2 422	21	3 936	1983		01.07.2022
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35-39	AE	1 919	18	2 931	2006		01.10.2021
Dottikon, Lindenweg 2/4/6	AE	1 655	18	3 982	1981		01.01.2020
Erlen, Kümmertshauserstrasse 7a-11b	AE	4 576	44	8 912	2013		01.07.2020
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	AE	2 270	19	6 837	2007		01.01.2022
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	AE	1 189	15	1 824	1963	2004	01.07.2021
Fribourg, Avenue du Midi 17/19	AE	1 489	29	351	1906	1995	01.12.2020
Fribourg, Rue Georges-Jordil 1/3	AE	3 404	28	1 015	1996	2021	01.12.2022
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11-17, Kriegstettenstrasse 38-46	AE	3 649	54	7 859	1964	2015	01.01.2021
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	AE	4 916	54	6 215	1981		01.07.2022
Granges, Crête Blanche 5a-b Av. Gare 2	AE	2 380	27	3 935	2016		01.12.2020
Grenchen, Kirchstrasse 72	AE	1 236	14	519	1972	1988	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	AE	1 918	28	2 393	2015		22.11.2019
Haag, Thalistrasse 2/4/6/8	AE	3 072	32	6 454	2009, 2010		22.11.2019
Hirschthal, Zofoldweg 2	AE	945	11	2 294	1988		01.01.2020
Höri, Genterstrasse 4-6	AE	1 424	14	1 628	2022		01.04.2022
Ittigen, Grauholzstrasse 65,67,69	AE	1 610	20	3 074	1970	2008	01.08.2022
Kaisten, Weihermatt 1	AE	778	9	1 264	1991		01.01.2020
La Chaux -de-Fonds, Rue Fritz- Courvoisier 34c, 34d	AE	2 368	24	2 396	1988		01.06.2021
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9	STWE	2 239	22	3 638	1890, 1993, 1994		22.11.2019
Lyss, Birkenweg 16/18/22	AE	2 895	33	4 885	1986		01.06.2021

¹⁾ AE = Alleineigentum

STWE = Stockwerkeigentum

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

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.

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
22 397 015	23 560 000	651 954	-33 413	-5.13	618 541	2.79	93.8
24 413 373	23 880 000	407 587	-51 951	-12.75	355 636	2.91	91.8
22 066 736	22 820 000	653 362	-40 654	-6.22	612 708	2.89	94.8
9 989 796	12 700 000	406 924	-9 750	-2.40	397 174	3.21	100.0
6 275 439	7 298 000	251 855	-10 632	-4.22	241 223	3.48	100.0
15 870 746	16 340 000	683 276	-129 543	-18.96	553 733	4.23	88.6
16 500 692	16 080 000	-	-	-	-	-	97.8
43 655 255	43 220 000	1 792 163	-89 581	-5.00	1 702 582	4.16	93.3
9 615 769	9 832 000	179 394	-1 617	-0.90	177 777	3.65	100.0
7 182 939	7 847 000	284 900	-16 355	-5.74	268 546	3.70	88.1
6 820 438	7 485 000	300 233	2 599	0.87	302 832	4.02	99.4
23 372 931	24 430 000	933 554	-34 924	-3.74	898 631	3.83	97.1
15 217 870	14 230 000	459 823	-9 333	-2.03	450 490	3.24	99.4
7 427 513	7 457 000	230 652	-12 830	-5.56	217 822	3.09	100.0
8 017 056	8 348 000	350 227	-9 260	-2.64	340 967	4.21	97.5
16 954 700	16 710 000	58 926	-150	-0.25	58 776	4.23	96.3
16 299 603	17 520 000	740 756	-87 825	-11.86	652 931	4.24	83.6
22 885 796	22 880 000	370 576	-9 333	-2.52	361 244	3.24	96.9
11 325 067	11 790 000	498 592	-9 396	-1.88	489 196	4.23	99.3
3 490 649	3 721 000	184 473	-29 788	-16.15	154 686	5.24	88.0
11 293 332	11 970 000	461 385	-59 851	-12.97	401 534	3.86	96.5
12 563 501	13 500 000	587 272	-13 258	-2.26	574 014	4.35	96.9
4 010 714	4 247 000	180 411	-4 710	-2.61	175 701	4.30	89.8
11 093 796	11 950 000	307 265	-	-	307 265	3.43	100.0
8 626 714	9 529 000	139 528	-1 565	-1.12	137 963	3.52	94.4
3 069 197	3 286 000	142 425	-3 245	-2.28	139 180	4.32	98.1
7 198 396	6 866 000	361 536	-37 479	-10.37	324 057	5.25	92.4
10 439 545	11 590 000	443 385	-3 859	-0.87	439 526	3.83	100.0
13 834 562	14 540 000	529 426	-10 552	-1.99	518 873	3.65	95.3

Der Fonds hält 62 Liegenschaften. Die vier Liegenschaften in Grenchen sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Ebenfalls sind je zwei Liegenschaften in Wattwil aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 2 KKV als je ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2022 regulatorisch 57 Grundstücke.

Ort, Adresse	Eigen- tumsver- hältnis ⁴⁾	Total Miet- fläche	Anzahl Woh- nungen	Grund- stücks- fläche	Erstel- lungsjahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m2		in m2			
Menziken, Myrtenstrasse 32/34, Hauptstrasse 81/83	AE	4 268	44	6 224	2017		01.10.2022
Monthey, Chemin des Sémilles 13a/b	AE	2 190	22	3 413	2008		01.12.2020
Nidau, Lyss-Strasse 51 - 59	AE	4 562	60	4 607	1970		01.01.2022
Oberbuchsiten, Poststrasse 20a/20/22/24	AE	2 541	27	4 871	2013		01.05.2020
Oberglatt, Leewinkel 21/23	AE	1 144	16	1 764	1970	2005	01.07.2021
Oberkulm, Schrägweg 16/18/20/22	AE	2 126	24	4 998	1988		01.01.2020
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	AE	1 277	10	993	1974	2015	01.12.2022
Pratteln, Mattenweg 2/4	AE	1 268	22	1 144	1967	2013	01.12.2022
Pratteln, Rankackerweg 12/14	AE	1 323	22	1 392	1970	2005	01.12.2022
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	AE	3 626	54	1 925	1976		01.11.2020
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b	AE	1 249	19	1 889	1984	2009	01.07.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42-50	AE	4 579	95	2 649	1945, 1954		01.06.2021
Speicher, Hinterwies 20/22/27/29/31/33	AE	2 974	36	5 257	1980	2013	01.05.2022
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schibistrasse 3/5	AE	2 164	22	2 085	2010		01.01.2022
Subingen, Winkelweg 16-20	AE	2 003	23	3 642	1994, 2017		01.10.2021
Therwil, Vorderbergweg 2-4 Reinacherst.	AE	3 038	24	3 268	2002		01.12.2020
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	AE	1 846	32	3 213	1960, 1964, 1987	2021	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	AE	654	12	3 175	1968	2018	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	AE	975	12	1 648	1968	2017	01.01.2022
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	AE	2 563	33	2 271	1970		01.01.2022
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	AE	1 896	24	4 169	1969, 1985		01.01.2022
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	AE	2 781	36	2 840	1971	2005	01.06.2021
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	AE	1 590	14	2 647	2012		01.12.2020
Wittenbach, Ringstrasse 6-12	AE	3 527	32	4 013	1994	2015	01.05.2022
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	AE	842	11	1 807	1982		01.01.2020
Zollikofen, Buchsweg 9/9a/11	AE	2 163	14	2 348	1984	2014	01.12.2022
Zürich, Gagliardiweg 9	AE	552	9	713	1949	2010	01.05.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	AE	1 104	15	1 257	1951	2019	01.07.2021
Zweidlen, Neu Letten 1-7	AE	6 174	57	23 448	1957-1965, 2007	2007	01.01.2022
Zwingen, Strengfeldstr. 1/3/5/7, Grienweg 8/10/12/14/14a/16/18, Reckholderstrasse 4/6/8/10	AE	7 295	81	11 358	1990	2015	01.05.2022
Total Wohnbauten		151 502	1 817	217 170			
davon im Stockwerkeigentum		2 239	22	3 638			
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5/7	AE	1 872	7	656	1985		01.12.2020
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		1 872	7	656			
Gemischte Bauten							
Grenchen, Bündengasse 18/20/22	AE	1 572	7	1 691	1929, 1945, 1974	2013	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 5	AE	1 065	7	967	1916	2016	22.11.2019
Total gemischte Bauten		2 637	14	2 658			
Zwischentotal		156 011	1 838	220 484			
Nebenerträge Miete							
Gesamttotal Grundstücke		156 011	1 838	220 484			

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermie- tungsstand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
21 883 785	22 250 000	220 137	-549	-0.25	219 588	3.96	100.0
10 452 045	11 950 000	463 718	-15 967	-3.44	447 751	3.88	94.9
19 237 608	19 040 000	710 205	-23 589	-3.32	686 616	3.74	99.1
11 334 227	11 970 000	502 170	-34 248	-6.82	467 921	4.22	96.2
9 120 279	8 509 000	240 918	-18 757	-7.79	222 161	2.84	98.1
7 418 462	8 619 000	333 070	-2 042	-0.61	331 027	3.87	99.4
6 255 895	7 012 000	21 329	-	-	21 329	3.65	99.7
7 038 928	8 221 000	23 819	-	-	23 819	3.48	100.0
7 246 361	8 680 000	24 584	-	-	24 584	3.40	85.8
17 197 299	18 840 000	756 428	-141 923	-18.76	614 505	3.97	92.8
11 775 979	12 400 000	333 200	-10 660	-3.20	322 540	2.71	97.2
23 988 085	23 970 000	1 072 607	-126 095	-11.76	946 511	4.47	90.6
15 127 416	14 730 000	363 494	-21 161	-5.82	342 334	3.72	96.5
13 273 835	12 620 000	414 728	-48 094	-11.60	366 634	3.36	95.5
8 399 238	9 794 000	389 590	-10 485	-2.69	379 105	3.98	95.6
16 255 103	16 330 000	682 080	-23 647	-3.47	658 433	4.18	95.7
9 641 902	9 815 000	365 432	-14 067	-3.85	351 366	3.73	98.3
3 110 558	3 252 000	121 302	-4 478	-3.69	116 824	3.74	100.0
4 672 209	4 796 000	176 909	-9 546	-5.40	167 363	3.68	100.0
10 417 371	10 920 000	430 015	-33 589	-7.81	396 426	3.94	97.9
7 724 254	8 498 000	325 565	-13 414	-4.12	312 152	3.83	99.6
11 712 549	12 230 000	476 195	-9 360	-1.97	466 835	3.91	99.1
6 852 426	7 574 000	289 410	-12 898	-4.46	276 512	3.81	99.6
18 659 107	17 740 000	400 422	-24 074	-6.01	376 348	3.38	98.6
3 392 921	3 497 000	151 671	-2 590	-1.71	149 081	4.35	97.8
8 420 763	9 869 000	28 096	-120	-0.43	27 976	3.42	99.6
7 267 997	7 914 000	205 152	-2 160	-1.05	202 992	2.61	100.0
13 927 283	15 280 000	343 227	-5 477	-1.60	337 749	2.26	100.0
37 434 079	37 180 000	1 195 734	-20 554	-1.72	1 175 180	3.22	96.3
35 449 737	34 630 000	918 418	-93 724	-10.20	824 694	3.97	90.0
776 596 838	803 756 000	24 571 484	-1 441 521	-5.87	23 129 963	3.68	95.6
10 439 545	11 590 000	443 385	-3 859	-0.87	439 526	3.83	100.0
7 549 794	7 974 000	441 996	-83 822	-18.96	358 174	5.43	69.0
7 549 794	7 974 000	441 996	-83 822	-18.96	358 174	5.43	69.0
3 388 002	3 966 000	189 754	-9 965	-5.25	179 789	4.80	92.8
1 847 994	2 214 000	130 636	-26 550	-20.32	104 085	5.84	97.7
5 235 995	6 180 000	320 389	-36 515	-11.40	283 874	5.17	94.7
789 382 627	817 910 000	25 333 869	-1 561 858	-6.17	23 772 011		
					326 102		
789 382 627	817 910 000				24 098 113	3.71	95.2

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	1 482 791	1 456 776

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	1 456 776	-
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	817 910 000	500 787 000
Total Anlagen	819 366 776	500 787 000

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken**Käufe**

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Zweidlen, Neu Letten 1-7	Zürich	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Höri, Genterstrasse 4/6	Zürich	Alleineigentum	01.04.2022	01.04.2022
Zwingen, Strängenfeld 1, 2, 5, 7 Grienweg 8,10,12,14, 16, 18, 36/83 und Garage 14a Reckholderstrasse 4,6,8,10	Basel-Landschaft	Alleineigentum	03.05.2022	01.05.2022
Wittenbach, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	St. Gallen	Alleineigentum	05.05.2022	01.05.2022
Speicher, Hinterwies 20, 22, 27, 29, 31, 33	Appenzell Ausserrhoden	Alleineigentum	05.05.2022	01.05.2022
Basel, Dornacherstrasse 240 und 246	Basel-Stadt	Alleineigentum	23.05.2022	01.06.2022
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	St. Gallen	Alleineigentum	28.06.2022	01.07.2022
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	Aargau	Alleineigentum	29.06.2022	01.07.2022
Ittigen, Grauholzstrasse 65/67	Bern	Alleineigentum	24.08.2022	01.08.2022
Menziken, Myrtenstrasse 32/34 Hauptstrasse 81/83	Aargau	Alleineigentum	19.09.2022	01.10.2022
Fribourg, Rue Georges-Jordil 1	Fribourg	Alleineigentum	01.12.2022	01.12.2022
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	Solothurn	Alleineigentum	01.12.2022	01.12.2022
Pratteln, Mattenweg 2,4	Basel-Landschaft	Alleineigentum	02.12.2022	01.12.2022
Pratteln, Rankackerweg 12,14	Basel-Landschaft	Alleineigentum	02.12.2022	01.12.2022
Zollikofen, Buchsweg 9,11	Bern	Alleineigentum	01.12.2022	01.12.2022
Biel, Oberer Quai 106-116	Bern	Alleineigentum	26.10.2022	01.01.2023

Verkäufe

keine

Anhang

3. Gesamtbetrag der Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

Keine

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten. Per 31. Dezember hält der Fonds hundert Prozent 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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
1 bis 5 Jahre	-	-
> 5 Jahre	-	-

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

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	1.36%	15 500 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	11 800 000	02.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	1 000 000	21.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.43%	38 700 000	29.12.2022	28.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	22 000 000	17.12.2022	16.03.2023
Festvorschuss	1.31%	15 000 000	02.12.2022	02.03.2023
Festvorschuss	1.16%	7 000 000	02.12.2022	02.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	5 500 000	02.12.2022	01.03.2023
Festvorschuss	1.13%	172 300 000	16.12.2022	16.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	0.99%	74 650 000	07.10.2022	06.01.2023
Total		363 450 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	1.07%	38 700 000.00	28.11.2022	28.12.2022
Festvorschuss	0.84%	172 300 000.00	18.10.2022	16.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.95%	22 000 000.00	29.10.2022	16.12.2022
Festvorschuss	0.99%	20 300 000.00	25.10.2022	28.11.2022
Festvorschuss	0.99%	18 400 000.00	29.10.2022	28.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.93%	22 000 000.00	29.09.2022	28.10.2022
Festvorschuss	1.02%	18 400 000.00	29.09.2022	28.10.2022
Festvorschuss	1.02%	20 300 000.00	23.09.2022	24.10.2022
Festvorschuss	0.42%	172 300 000.00	18.07.2022	18.10.2022
Festvorschuss	0.45%	74 650 000.00	07.07.2022	10.06.2022
Festvorschuss	0.45%	22 000 000.00	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.40%	9 000 000.00	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.38%	7 400 000.00	24.08.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.40%	2 000 000.00	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.12%	172 300 000.00	18.06.2022	18.07.2022
Festvorschuss	0.10%	51 650 000.00	07.06.2022	06.07.2022
Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum

Festvorschuss	0.10%	23 000 000.00	31.05.2022	06.07.2022
Festvorschuss	0.06%	131 900 000.00	17.05.2022	17.06.2022
Festvorschuss	0.06%	21 400 000.00	31.05.2022	17.06.2022
Festvorschuss	0.06%	19 000 000.00	23.05.2022	17.06.2022
Festvorschuss	0.10%	51 650 000.00	05.05.2022	06.06.2022
Festvorschuss	0.31%	44 400 000.00	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.04%	140 600 000.00	17.03.2022	16.05.2022
Festvorschuss	0.07%	16 300 000.00	29.04.2022	16.05.2022
Festvorschuss	0.10%	67 500 000.00	01.04.2022	04.05.2022
Festvorschuss	0.10%	9 150 000.00	04.04.2022	04.05.2022
Festvorschuss	0.31%	54 700 000.00	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.03%	67 500 000.00	03.01.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.31%	54 700 000.00	01.03.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.04%	116 600 000.00	01.02.2022	16.03.2022
Festvorschuss	0.03%	21 000 000.00	16.12.2021	16.03.2022
Festvorschuss	0.04%	3 000 000.00	22.02.2022	16.03.2022
Festvorschuss	0.31%	54 700 000.00	01.02.2022	28.02.2022
Festvorschuss	0.03%	116 600 000.00	01.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.31%	55 700 000.00	31.12.2021	31.01.2022

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.75%	1.69%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

10. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens

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

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	2.00%	1.72%	1.81%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	0.64%	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%	0.05%	0.12%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 50 000	CHF 57 500	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	4.01%	4.37%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 13.2 Mio. ausgeschüttet, was CHF 3.45 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 3.1 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 88.2 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 3.8 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 9.5 Mio. Das Ex-Datum ist der 26. April 2023 und die Ausschüttung erfolgt am 28. April 2023.

Am 29. April 2022 wurde eine Ausschüttung von CHF 9.3 Mio. (CHF 3.40 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 6.5 Mio. (CHF 2.36 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 2.9 Mio. (CHF 1.04 je Anteil) aufteilte.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
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	-	-

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. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

in CHF	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	23 026 637	11 274 954	11 751 683
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 966 958	2 225 598	1 741 360
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Präzisierung zu Rundungen

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

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

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

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke 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 Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 17. Februar 2023

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2022

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2210

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 62 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 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 kaufbeziehungswise 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 2020 bis 2022 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 wurden die Werte der insgesamt 62 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 817'910'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.00% und 3.20% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.0% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.02% und 4.23%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.62% respektive nominal 3.65%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

- 4053 Basel, Dornacherstrasse 240/246;
- 2503 Biel, Oberer Quai 106;
- 5242 Birr, Wydenstrasse 16, 18, 20;
- 1700 Fribourg, Rue Georges-Jordil 1;
- 9200 Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a, 11;
- 8181 Höri, Gentertstrasse 4/6;
- 3062 Ittigen, Grauholzstrasse 65, 67, 69;
- 5737 Menziken, Myrtenstrasse 32/34;
- 4600 Olten, Ziegelfeldstrasse 36;
- 4133 Pratteln, Rankackerweg 12/14;
- 4133 Pratteln, Mattenweg 2/4;
- 9042 Speicher, Hinterwies 20;
- 9630 Wattwil, Hofjüngerstrasse 7;
- 9630 Wattwil, Hofjüngerstrasse 9, 11;
- 9630 Wattwil, Hofjüngerstrasse 26, 28, 30, 32, 34;
- 9630 Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5;
- 9630 Wattwil, Schomattenstrasse 41, 43, 45;
- 9300 Wittenbach, Ringstrasse 6-12;
- 3052 Zollikofen, Buchsweg 9/11;
- 8192 Zweisimmen, Neu Letten 1-7;
- 4222 Zwingen, Strengenfeldweg 5.

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, 17. Februar 2023
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 2022.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG,
Zürich zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Living Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Living Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 15 bis 25, 32 bis 34) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2023



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

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Peer Kocur, Head Investment Management (bis 31.12.2022) Michael Knoflach, Head Finance (ab 01.01.2023)
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident 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 Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 27. April 2022 genehmigt und sind per 28. April 2022 in Kraft getreten.

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

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

- § 3 Die Fondsleitung

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

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

- § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 3 wird der Text «Für die Auszahlung des Jahresertrags» durch den Text «Für die Auszahlung der Ausschüttung» ersetzt (kursiv):

«Für die Auszahlung *der Ausschüttung* an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrags der Ausschüttung.»

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

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

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

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

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

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

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

«Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen

wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Fonds nach Obligationenrecht massgebend.»

In §28 Ziff. 4 sowie im letzten Satz werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss 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) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

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.